NORDVIK

Skogblomstveien 118

1 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

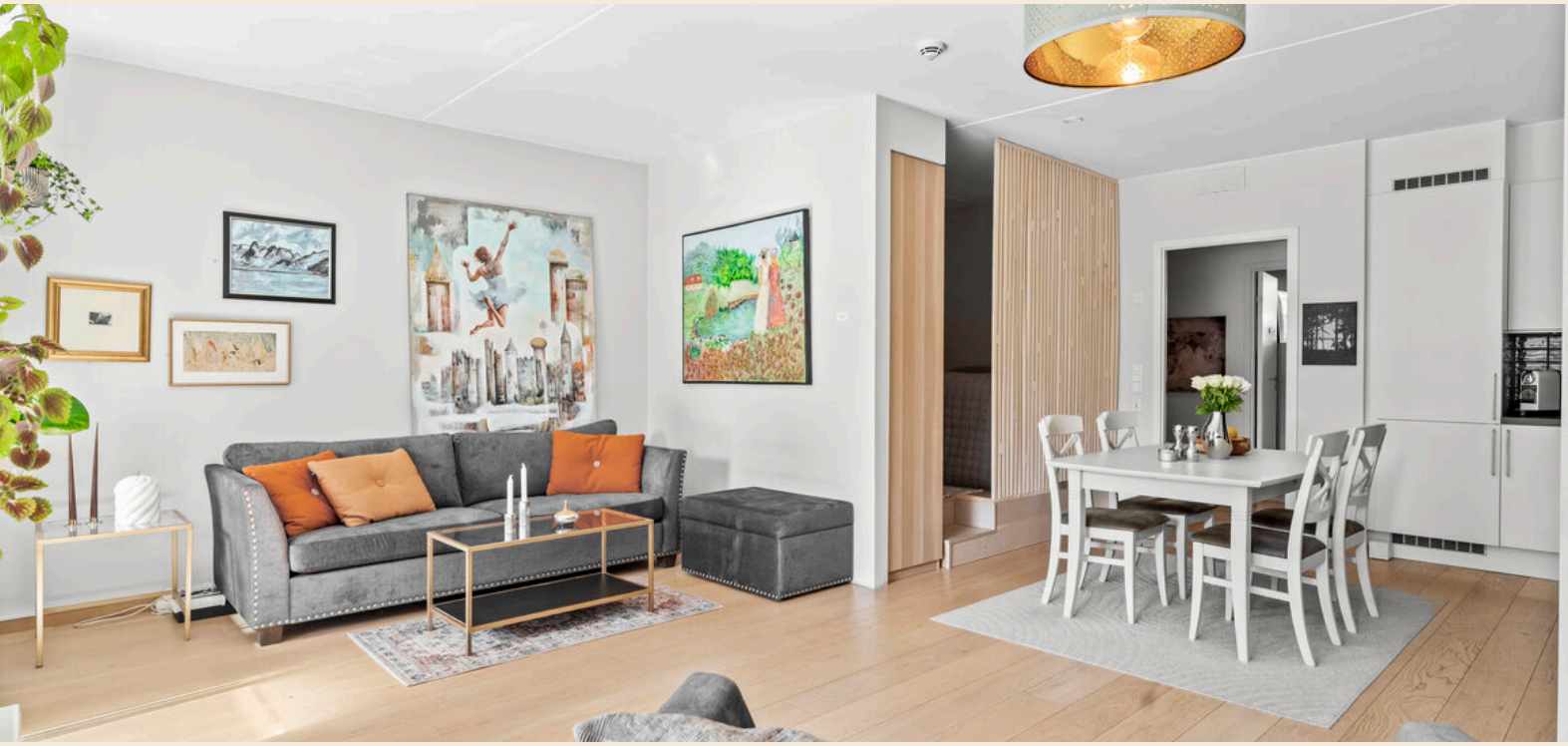
Skogblomstveien 118

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
38	Tilstandsrapport
59	Vedlegg
66	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og stor 2-roms fra 2016 m/herlig privat markterrasse på 20m² - Garasje - 79m² BRA - Nærhet til tog, SNØ og marka!

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**106 380,-**
Totalpris	**4 306 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 966,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skogblomstveien 118!
Dette er en særdeles stor 2-roms selveier med hele 79m² BRA som har en sentral beliggenhet i Lørenskog! Boligen ligger i skjermet 1. etasje, og rommer entré, soverom, alkove, innvendig bod, stue/kjøkken, bad og toalettrom. I tillegg disponeres garasjeplass, kjellerbod og det er utgang til privat markterrasse på 20 m².

Beliggenheten er attraktiv med umiddelbar nærhet til SNØ og Snøbyen som er under utvikling. I området finner du også barnehager, Luhr barneskole og WANG Toppidrett. I tillegg er det er kort vei til Rema 1000, buss, tog (Oslo-takst), turløyper m.m.

Høydepunkter:

- Lys 2-roms selveierleilighet i 1. etasje
- Stor privat markterrasse på 20 m²
- Disponerer garasjeplass
- Populær beliggenhet nært kollektivtrafikk!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



































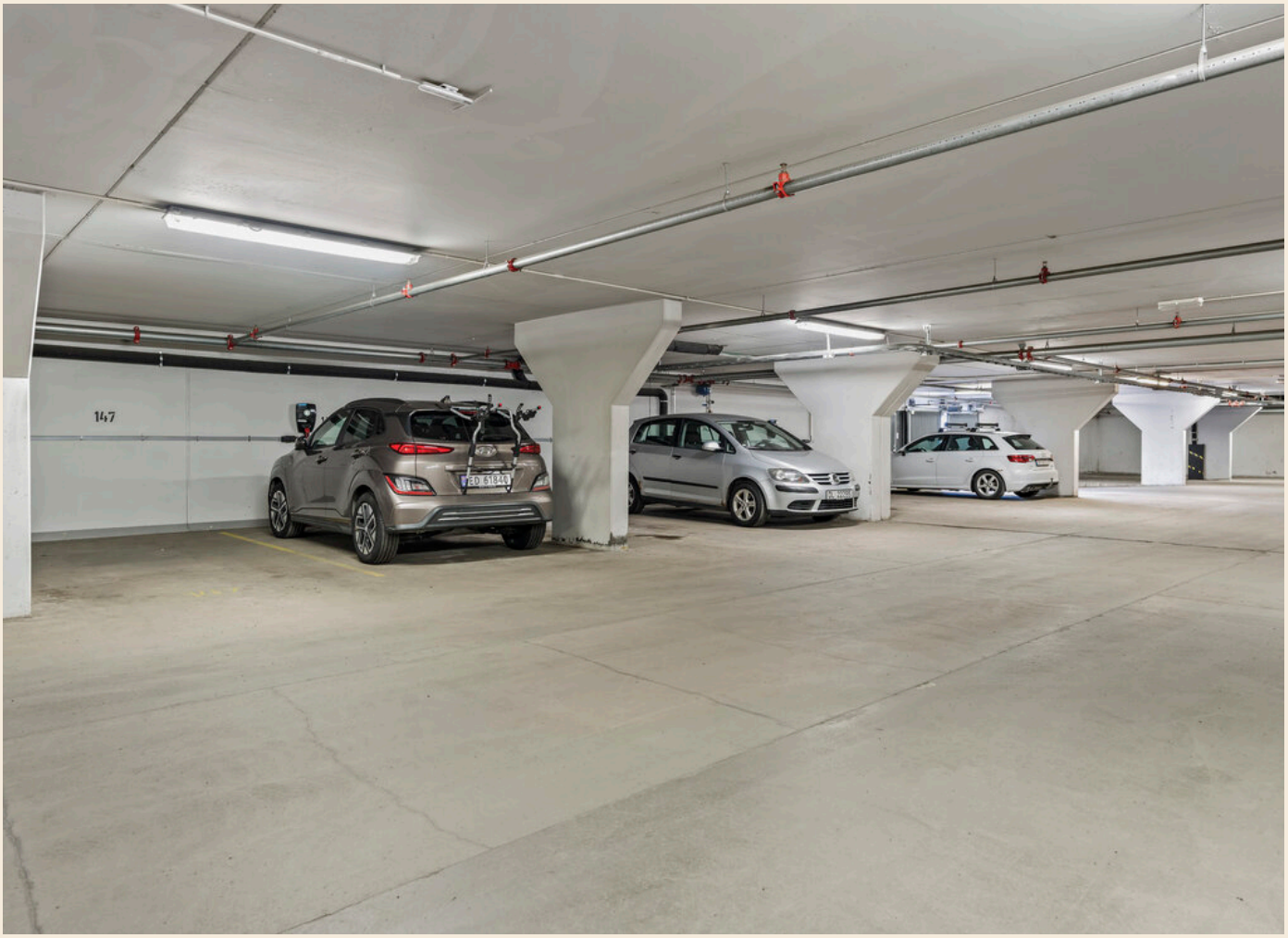











147



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0053/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 118, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 237, snr 66 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 235, snr 141 (ideell andel 1/15) i Lørenskog kommune

Selgere
Line Berger Sørli
Karl Viktor Fessl

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 319 380,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, soverom, alkove, bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
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:
1. etasje BRA-i 73 m²: Entré, soverom, alkove, bod, stue/kjøkken, bad, toalettrom

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass
- Kjellerbod på 6 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er satt inn et praktisk garderobeskap i entréen, og dørcalling gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue og alkove:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys! Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har parkett på gulvet, samt pent malte vegg- og takflater. I stuen er det blitt etablert en alkoveløsning, ved å sette opp lettvegg og spilevegg. Alkoven er blitt innredet med

seng og garderobeløsning.

Fra stuen er det utgang til en herlig privat markterrasse! Uteplassen måler hele 20 m², og er delvis overbygget. Her er det plass til sittegrupper, samt gass-/elektrisk grill. Terrassen er vendt inn mot skjermet gårdsrom, og har en fin hekk som skiller terrassen fra fellesområdet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har slette hvite skapfronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser på veggen mellom over- og underskapene. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator.

Bad:
Baderommet har mørke fliser på gulv, og lyse fliser på vegger. Det er varmekabler i gulvet. Innredningen består av overskap med speilfronter, servant, lys, stikk og en dusjsone med svingbare glassdører. Over servanten og toalettet er det bygget en fin hylle, og det er belysning under overskapene. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet vegghengt toalett. Rommet har, som resten av boligen, balansert ventilasjon.

Toalettrom:
Fra gangen er det inngang til et separat toalettrom. Rommet har vegghengt toalett og servant.

Soverom:
Boligen har et godt soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra soverommet er det inngang til en innvendig bod med ekstra oppbevaringsplass. I tillegg disponeres en kjellerbod på 6 m².

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv. 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 parkeringsplass i Formtoppen sameies garasjeanlegg. Plassen er del av realsameie, med ideell andel 1/15-del på gnr. 106, bnr. 235, snr. 141. Det er ELbillader på plassen via Zaptec, man betaler for eget strømforbruk.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
-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.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Bygget alkove i stue.

-Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Sentralvarmen i leiligheten fungerte dårlig i 2025. Etter service fra el-montør ble problemet fikset.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.03.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer og dører:
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2015
En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2015

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken til en platting på 20m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.

Elkraft:
Anlegg 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 > Innvendige dører: Dørblad på badet har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert. Det er observert sprekt flis og krakelering i fliser i dusjsonen. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1942 kWh - kroner 1735 totalt for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 966,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv- og internett grunnpakke, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 966,50,-
Herav:
- Adm.kostnader: kr. 394,00,-
- Driftsforening kontigent: kr. 150,00,-
- Felleskostnader: kr. 2 509,50,-
- TV/bredbånd: kr. 561,00,-
- Garasje: kr. 350,-

I tillegg kommer det faktura på faktisk forbruk for fyring/varmtvann. Denne er på ca. kr. 1.700,- i mnd.

Kommunale avgifter
Inkludert i månedlige fellesutgifter.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 362 678,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 450 712,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Hvis man vil ha mer kanaler eller høyere fart på internett, kan man bestille det selv.

Sameiet

Navn og orgnr.
Oppløpet Sameie, orgnr. 916803869

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Oppløpet Sameie org.nr. 916 803 869 er et kombinert eierseksjonssameie med gnr.106, bnr. 237 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.
- Sameiet består av 114 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, og har adresse Skogblomstveien 100 - 120 og Haneborgveien 10 - 12.
- Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog.
- Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Komplett Drift. Sameiet har avtale med Komplett Drift om renhold av fellesarealene.
- Det er kameraovervåking i sameiet til å dekke alle inngangspartier og et større areal av garasjeanlegget.

Årsmøte for 2026 skal avholdes 15.04.2026. Innkalling er blitt sendt ut, utdrag er satt inn nedenfor:

Følgende saker skal tas opp under årsmøte 2026:
- Forslag om vedtektsendring, gjesteplasser i garasjesameiet: Vårt forslag til vedtektsendringer er ment for å sikre en langsiktig regulering av gjeste- og kundeparkeringsplassene i garasjen, og ikke for å stanse dagens fleksible bruk av disse plassene. Ved en eventuell endring, av for eksempel REMA 1000s lokaler, vet vi ikke om ny virksomhet er egnet for felles bruk av gjesteplassene.
Ut ifra hva vi kan lese av vedtektene, er gjesteplasser kun omtalt i Oppløpet garasjesameiets vedtekter. Ved vårt forslag vil gjesteplassene synliggjøres i vedtektene for Oppløpet sameie, og derav er en del av Årsmøtets beslutningsramme. Vedtektene må tydelig beskrive bruk av gjesteplasser, og at det kan inngås tidsbegrenset avtale med næringsseksjonene om felles bruk.
Gjesteplasser tas inn i vedtektene som § 24, og dagens § 24 endres til § 25. I Oppløpet garasjesameies § 6, kap. 6.1, foreslås endringer i tekst, og å dele kapittelet inn i underkapitler.

- Forslag til Årsmøte i Oppløpet sameie:
Endring av vedtektenes § 24, til å omhandle gjesteplasser i garasjesameiet.
Gjeldende § 24 blir ny § 25. med følgende endringstekst:
§ 24 Gjesteparkeringsplasser for Oppløpet sameie.
Oppløpet sameie disponerer 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett til gjesteparkeringsplasser i Oppløpet garasjesameiet. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av besøkende til boligseksjonene. I Oppløpet garasjesameiets årsmøte representerer styret beboernes andel med fullmakt til å stemme med sameiets 25 gjesteparkeringsplasser.

24.1 Generelt om gjesteplassene.
Besøkende som benytter gjesteplasser skal registrere parkeringen og parkere i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser i Oppløpet garasjesameie. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av boligseksjonens sameiere eller leietakeres eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

24.2 Avtale om felles bruk av gjesteplasser.
Styret i Oppløpet sameie skal, ved ønske fra næringsseksjonene, inngå avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonene om felles bruk av boligseksjonenes 25 gjesteplasser og næringsseksjonens kundeparkeringsplasser. Dette under forutsetning av at begrensningene gitt i vedtektene respekteres. Avtalen skal beskrive forhold ved bruksendring av næringsseksjonene.

- Forslag til Årsmøte i Oppløpet garasjesameie:
Endring av vedtektenes § 6 med ny tekst og underkapitler.
Forslag til tekst i § 6, kap. 6.1 Generelt om felles

parkeringsplasser:
I tillegg til private parkeringsplasser for beboere er det 41 felles parkeringsplasser fordelt mellom Oppløpet sameie og næringsseksjonene med henholdsvis 25 gjesteplasser til boligseksjonene, og 16 plasser til næringsseksjonene.

Det skal være allmenn tilgang til garasjeanlegget i næringsseksjonens åpningstid.
Parkeringsbestemmelsene skal være tydelig merket ved innkjøring til garasjeanlegget og ved gjeldende parkeringsplasser. Oppløpet garasjesameie kan inngå avtale med eksterne parkeringsselskaper for å håndheve parkeringsbestemmelsene.

6.1.1 Oppløpet sameiets boligseksjoners gjesteplasser
Av disse 41 andelene, disponerer Oppløpet sameiets boligseksjoner 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett som gjesteparkering for gjester til Oppløpet sameiets boligseksjoner. Oppløpet sameie betaler 100% av de månedlige omkostninger til drift og vedlikehold for disse andelene. Besøkende til Oppløpet sameie skal benytte gjesteplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av sameier eller leietakers eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

6.1.2 Næringsseksjonene
Eier av næringsseksjonene disponerer 16 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett. Disse 16 andelene er kundeparkering for næringsseksjonene.
Næringsseksjonene betaler 100% av de månedlige omkostningene til drift og vedlikehold av disse andelene.

6.1.3 Avtale om felles bruk av parkeringsplasser
Ved ønske fra næringsseksjonene, skal det inngås avtale om felles bruk av samtlige gjesteparkering- og kundeparkeringsplasser. Styret i Oppløpet sameiet har myndighet til å inngå denne avtalen

- Forslag fra styret - endring av vedtekter § 9.2. ledd - Sameiets vedlikeholdsplikt
Utskifting av pakninger i kombiskapet sist høst
Det var 15 eiere/beboere som ikke ga tilgang på avtalte tidspunkter slik at Østlandske VVS måtte komme flere ganger for å få utført pakningsbyttet. Er det rimelig at de øvrige seksjonseierne skal være med å betale for dette? Kostnad per "ikke åpnet" er ca. 1,5 time, altså ca. kr 1 500 ink. mva. Styret foreslår at vi tar slike hendelser inn i vedtektene på samme måte som ved utløsning av falsk brannalarm der eier blir belastet for gebyret.

Eksisterende tekst i vedtektene § 9 2. ledd:
Sameieren plikter å gi kontrollører og servicepersonell adgang til sin leilighet, og å følge de serviceintervaller og pålegg styret til enhver tid anser som nødvendig for å ivareta infrastrukturen som kan påvirke andre seksjoner.
Forslag til tilleggstekst: Dersom seksjonseier ikke sørger for adgang på avtalt tidspunkt, og dette medfører at leverandør må komme tilbake eller sameiet påføres andre merkostnader, skal seksjonseier refundere sameiets dokumenterte merkostnader som følge av manglende tilgang.
Varsel om behov for adgang skal gis med rimelig frist, med mindre det foreligger forhold som krever raskere gjennomføring for å hindre skade på eiendommen eller annen seksjon.

Styrets årsrapport 2025
Det er avholdt 11 ordinære styremøter i tillegg til arbeidsmøter, uformelle kontaktmøter, vernerunder, befaringer, HMS runder og brannalarmtester. Det ble også avholdt orienteringsmøte for beboerne i november. Styret har prioritert kommunikasjon til beboerne gjennom VIBBO, og har i tillegg orientert om enkelte saker med oppslag.

Det var over tid uavklart om det var den enkelte seksjonseier eller sameiet som skulle dekke reparasjoner/utbedringer ved varmen i leilighetene. I begynnelsen av året gjorde styret en grenseoppgang etter innspill fra Østlandske VVS og erfaringer fra beboere og følgende gjelder nå: Beboere skal dekke kostnader ved problemer på de elektriske komponentene/styringene i kombiskapet, slikt som aktuatorer, termostater, styrepanel og master. Ting som dette kan bli defekt over tid. Sameiet skal dekke kostnader til utbedring av problemer med varmetilløpet/forsyning til boligen. Det kan for eksempel være rusk som har satt seg i filter og reguleringsventiler og som stammer fra anlegget for øvrig.

Vi har gjennom perioden fulgt opp kvalitet og service fra våre tjenesteleverandører, hvor mangler i henhold til inngått avtale har blitt påpekt. Særlig gjelder dette Lyse der styret først mot slutten av året opplevde at leveransen ble som avtalt. Før vi kom så langt brukte vi mye tid på telefon, e-post og møte for å komme i mål. Det har også vært noen utfordringer med kvaliteten på renholdstjenestene. Dette følger vi fortsatt opp. Høsten 2025 var det innbrudd i bodområdet ved 110 og 116.

Vi kontaktet låsfirma og de fikk satt opp deksler over døråpner-systemet ved de fleste dørene inn til bodområdene. Det skal nå ikke være mulig å få de opp ved å trykke på manuelle knapper. Det er også montert en ny bryter på innsiden av dørene (over dør) med trykkplate inn fra garasjen. Merket åpen/normal. Dette er til bruk hvis du har med mye i bilen og ha den døren åpen. HUSK å sette bryter på lukket når du har fått inn alt. (da går dør igjen og fungerer normalt). Forholdet ble politianmeldt, men saken ble dessverre henlagt.

Vi har sporadisk vært plaget med rotter i sameiet. Forsikringen gjennom If dekket kun innvendig skadedyrbekjempelse, men ved siste observerte tilfelle ble rotter observert på en terrasse. Styret vedtok derfor å utvide forsikringsdekningen for rotter og andre skadedyr til også å omfatte utvendige tiltak.

I påsken 2025 fikk vi to vannlekkasjer med noen få dagers mellomrom. Årsaken var langsgående sprekkdannelser i rør som var av dårlig kvalitet. Forsikringsselskapet dekket skadene. I slutten av september fikk vi nye vannlekkasjer og denne gangen viste det seg at årsaken var dårlige pakninger i kombiskapene i to leiligheter. Med bakgrunn i historikken i sameiet med flere vannlekkasjer, innhentet styret tilbud på utskifting av de aktuelle pakningene i alle leilighetene for å unngå flere skader med samme årsak. Vi fryktet at forsikringspremien ville kunne øke mye dersom vi ikke iverksatte tiltak når årsaken til de siste lekkasjene skyldtes pakninger av feil kvalitet. Det viste seg at den dårlige pakningstypen var brukt også i resten av sameiet.

Utskiftingen av pakningene pågikk i oktober og november, og styret vil gjerne takke for godt samarbeid med beboerne i f.m. dette arbeidet.

Området rundt oss er som kjent under utvikling og styret får følgelig fra tid til annen nabovarsel om nye prosjekter. En ny reguleringsplan som grenser mot vårt område (Haneborgveien og Ødegårds vei) er under utarbeidelse. Den omfatter arealer på begge sider av jernbanelinja, og vil ha betydning for vårt sameie.

Vi har kommentert planprogrammet, og vil følge opp under videre planbehandling for å ivareta våre beboeres/eieres interesser. Vi må belage oss på utfordringer i denne saken, da utbygger ønsker en utnyttelse av området som reguleres som vil kunne forringe vårt boområde ganske kraftig.

I høst gjennomførte vi et beboermøte som vanlig. Vi mener det er nyttig for både styret og beboerne med en slik mer uformell sammenkomst. Det har vi for øvrig fått flere tilbakemeldinger på fra beboere. I høst ble det fra Regjeringens side fremmet forslag om Norgespris for strøm og fjernvarme. Tanken er at dette skal gi mer forutsigbare og kanskje lavere energipriser over tid. Beboermøtet var positive til tilbudet og styret inngikk avtale med leverandører av strøm og varme til fellesområdene. Avtaleperioden er frem til 31.12.26.

Styret har også inngått avtale med Startskuddet om vedlikehold av søppelbrønnene som vi har felles med dem. Det er en del utfordringer med at enkelte kaster/setter fra seg ting som ikke går ned i brønnene eller som ikke skulle vært plassert der i det hele tatt. Styret henstiller til å bruke søppelbrønnene til det de er ment for, og transportere andre ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Styret engasjerte i høst OPAK til å utarbeide en tilstandsrapport med tiltaksplan for sameiet. Tilstanden på bygningsmassen er gjennomgående god, og det er ikke behov for større vedlikeholdstiltak de nærmeste årene. Styret har gjennom året også behandlet en del ulike klagesaker. Vi oppfordrer alle til å forsøke å ordne opp i minnelighet når det er forhold ved naboer eller andre man er plaget eller irritert av. Kommer man ikke til enighet, vil styret selvsagt forsøke å bidra så langt vi kan.

Vi kommer fra tid til annen med påminnelser og oppfordringer til beboerne om å sørge for å rense sluk på terrasser, rense vannlåser m.m.. Dette er selvsagt for å redusere mulighetene for vannskader så vi kommer til å fortsette med disse påminnelsene.

Oppdatering fra Lørenskog stasjonsby driftsforening: Den største saken driftsforeningen har jobbet med de siste månedene er ny kontrakt for vaktmestertjenester. Komplett Drift tok over avtale fra 1.8.2025. Avtalen inkluderer snørydding, gartnertjenester og vaktmestertjenester.

Snørydding er høyt prioritert, og driftsforeningen opplever at brøytingen har fungert bedre med ny leverandør. Det gjenstår fortsatt noen utfordringer med overgang til andre eiendommer hvor Komplett ikke er leverandør. Det blir ofte laget brøytekant etter at Komplett har brøytet. Dette inkluderer adkomstveier rundt eiendommen som blir brøytet av Lørenskog kommune.

Styret i Oppløpet sameie vil få mer informasjon om hvilke oppgaver driftsforeningen har jobbet med i deres årsmøte i slutten av mai

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Fellesformue
Kr 1 277,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er underskudd på kroner 616 673,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 564 964,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering, sist revidert 08.02.2021. Husordensreglene er fastsatt august 2016, sist oppdatert juli 2020.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Lufting av husdyr er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 1133998

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 015 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær, sittegrupper og sykkelparkering. Hellebelagte og asfalterte interne gangstier.

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

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 Nordvik.

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, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby / Snøbyen i Lørenskog kommune. Her bor du med kort gangavstand til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Dagligvarehandelen er enkel med blant annet Rema 1000 i samme bygg, samt Coop Mega, Kiwi og Joker i nærområdet. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester, og ønsker du enda større utvalg ligger Strømmen Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker – kun en kort kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Lørenskog togstasjon ligger kun ca. 300–400 meter fra Skogblomstveien. Med bil tar det ca. 4 minutter til Lørenskog sentrum, 9 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 16 minutter til Oslo S og 29 minutter til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte turområder som Haneborgåsen, med turløyper, hinderløype, bålplasser og gode teltmuligheter. I tillegg finner du Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med fin, langgrunn badeplass i nærheten. Lørenskog Hus er også verdt et besøk, med blant annet kino, konserter, bibliotek og kulturskole. Kommunen tilbyr et bredt spekter av idrettstilbud, inkludert ballplasser, ishall ved Metro, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Kun få minutters gange unna ligger SNØ – en av verdens råeste helårsarenaer for snøopplevelser. Anlegget har et areal på hele 50 000 kvm og byr på fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med big jump, langrennsspor på ca. 2 km og et eget lekeområde. SNØ er åpent hver dag, hele året.

Snøbyen, som er under utvikling, vil bli et moderne område med kontorer, torg, møteplasser, butikker, serveringssteder og hotell. Prosjektet har som mål å kombinere aktivitet, kunnskap og inspirasjon, og beskrives som et av de mest innovative kommersielle prosjektene i Norge.

Losby Gods og golfbane er et populært tur- og rekreasjonsområde, både som utgangspunkt for turer i Østmarka og som turmål i seg selv. Området egner seg godt for både gåturer, skiturer og sykling. Det er også mulig å padle kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor man kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Det er kort og trygg gangavstand til Luhr barneskole, og Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 ved SNØ, og er en kombinert ungdoms- og videregående skole med fokus på blant annet fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf.

I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Lørenskog videregående skole og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Framtia barnehage ligger like i nærheten av boligen. Kommunen opererer ikke med faste skolekretser, men har veiledende inntaksområder for barneskolene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.02.2017.

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.

Det er blitt etablert en alkove i stuen ved å sette opp lettvegger. Dette avviker fra siste godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp. Privat adkomst. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting i henhold til reguleringsplan 014 Ødegården - felt B1, O1 og Af2 datert 02.03.2012, sist revidert 14.11.2012 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Lørenskog Stasjonsby er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter i forbindelse med SNØ. Det må påregnes byggearbeid og ev. endring i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover. Området bygges ut av Selvaag Bolig, Haneborgåsen Utvikling, BORI, Lørenskog kommune og Lørenskog Vinterpark – SNØ.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

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

3222/106/237/66:
12.02.2016 - Dokumentnr: 128924 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 196 gis med dette vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 106, bnr. 237 fra Haneborgveien og til anleggseiendommen gnr. 106, bnr. 236. Likeledes gis felt gnr. 106, bnr. 196, vederlagsfri rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på gnr. 106, bnr. 236 frem til egen eiendom. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 237 - samtlige seksjoner, og gnr. 106, bnr. 236, på egne og fremtidige eieres vegne.

Diverse påtegning
Adkomstretten transporteres til ny rettighetshaver, gnr. 160 bnr. 240 samtlige seksjoner.
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader.
Adkomstretten transporteres til ny rettighetshaver, gnr. 160 bnr. 240 samtlige seksjoner. Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader.

26.01.2016 - Dokumentnr: 71961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/10187

Eiendommens rettigheter:

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040577 - 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
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:270
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, [«Rettighetshaver»], 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. Erklæringen tinglyses på gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune på nåværende og fremtidige eieres vegne. Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 kan transportere rettighetene etter dette dokumentet til fremtidige parseller fradelt fra eiendommen, uten at dette krever samtykke fra rettighetshaver.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Utvidet digital markedsføring kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto ca. kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 550,- 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 15.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 24.03.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 17.03.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 27.03.2025
- Innkalling til årsmøte 2026, datert 15.04.2026.
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 06.02.2026
- Kommuneplankart, datert 06.02.2026
- Ferdigattest, datert 01.02.2017
- Byggemeldte tegninger, datert 07.02.2013
- 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 10. april 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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.

Skogblomstveien 118

Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	**23 min** 2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 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.) 346 elever, 23 klasser	**22 min** 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	**5 min** 2.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**5 min** 2.7 km

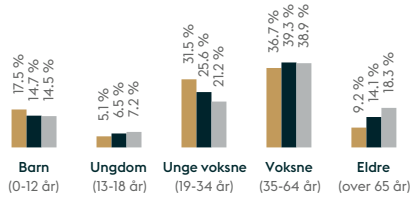
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	**5 min** 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	**6 min** 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	**7 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 14.2 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	**4 min** 0.3 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	**6 min** 0.4 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 46 barn	**6 min** 0.4 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 86/100

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

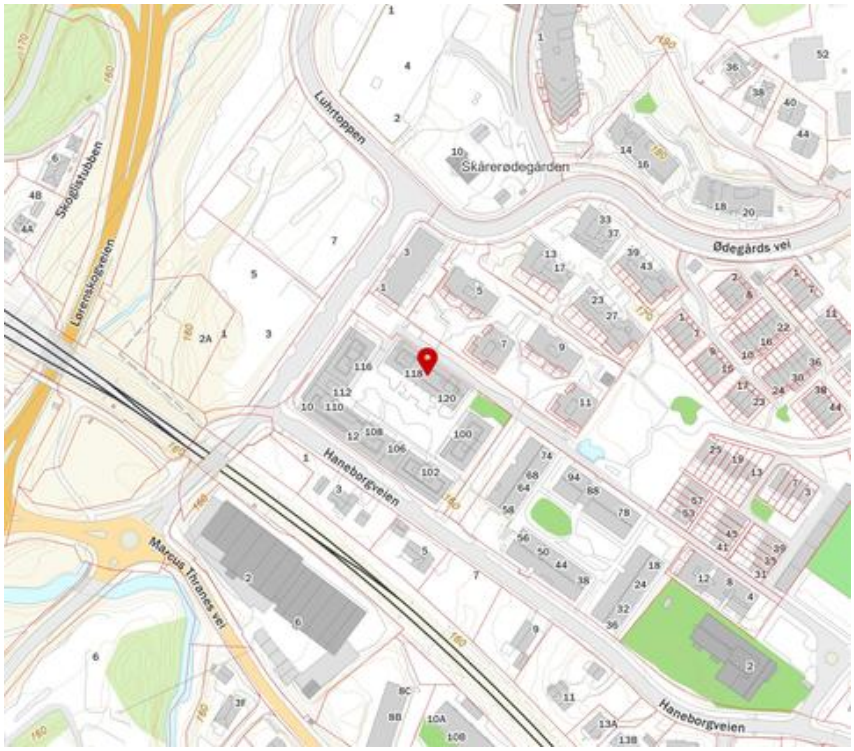
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100



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

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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0053/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 118, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Line Berger Sørli, Karl Viktor Fessl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. april 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1133998
Forsikret i: IF skadeforsikring

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget alkove i stue.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sentralvarmen i leiligheten fungerte dårlig i 2025. Etter service fra el-montør ble problemet fikset.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vedlegg til salgsoppgave 2019.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0053/26

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Skogblomstveien 118, 1470 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 106, bnr. 237, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3529 **Eiendomsverdi ref nr:** XW1747

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2015

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2015

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 20m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

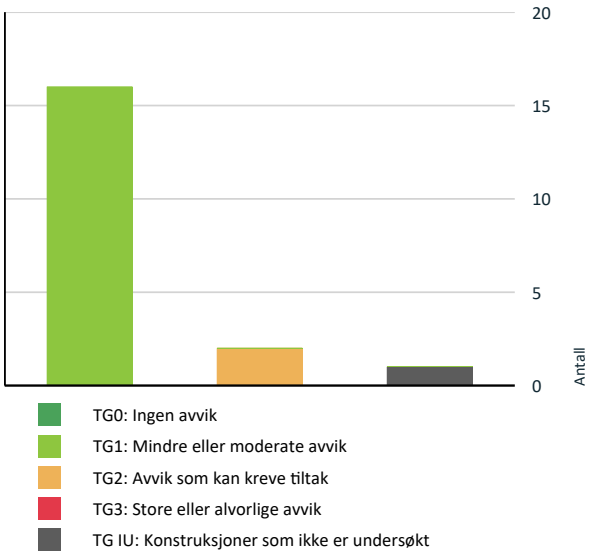
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2015

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 20m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørblad på badet har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Svertesopp er registrert

Det er observert sprekt flis og krakelering i fliser i dusjsonen.

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Tiltak:

Sprukket flis i dusjsone
Konsekvens:
En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.
Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredningen består av et overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG RØD **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant, speil og lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

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?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.

Tilstandsrapport

Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

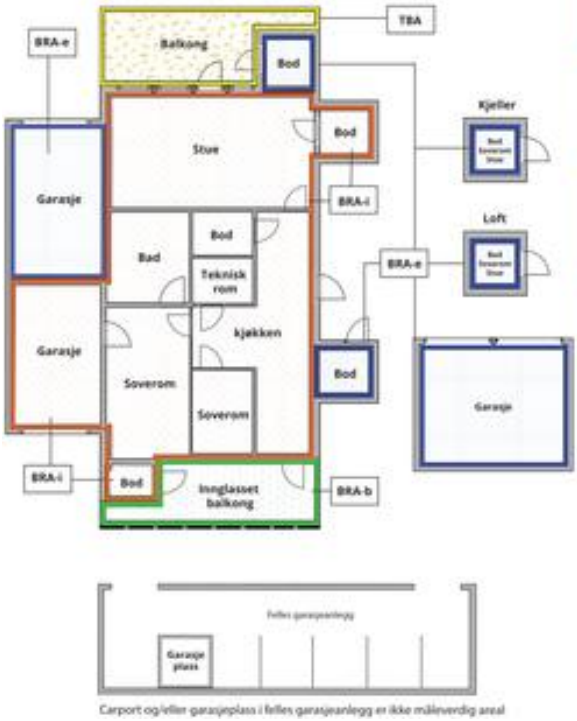
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	73			73	20
Kjeller		6		6	
SUM	**73**	**6**			**20**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken/stue, bad, toalettrom, entré, soverom, alkove, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. 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 definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Karl Viktor Fessl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	237	0	66	7015 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Skogblomstveien 118

Hjemmelshaver
Fessl Karl Viktor, Sørli Line Berger

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
72 / 10187

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 7 015 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Byttet ut defekt aktuator i fordelerskap – Smart elektro AS 24.11.2025 – Har dokumentasjon

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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.

•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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

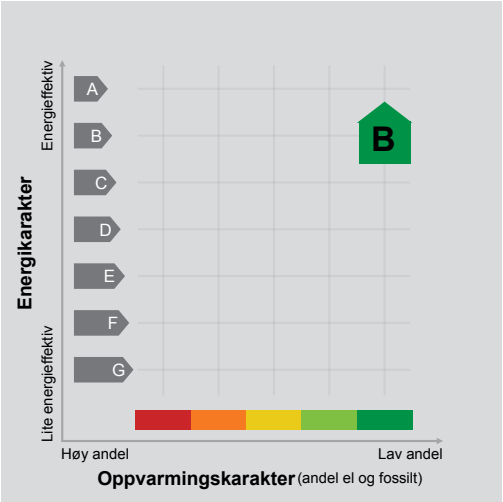
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

ENERGIATTEST

Adresse	Skogblomstveien 118
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	66
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300438985
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-235037
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skogblomstveien 118	300438985	H0103	66	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	72 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,22
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,78
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.1.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 417 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 417 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 323 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 094 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 417 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,7 %

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

Deres ref.: 65-0053/26 . Vår ref.: 7339-1-066 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Oppløpet Sameie
Organisasjonsnr:	916803869
Seksjonseier:	Sørli, Line Berger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	066
Adresse:	Skogblomstveien 118, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	66
Gnr.	106
Bnr.	237

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1133998.
- 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.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt ideell andel til garasje i Oppløpet Garasjesameie. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Oppløpet Boligsameiet. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overdragelser av garasjeplass. Hvis internt salg kan andelen tinglyses fra en seksjon til en annen uten reseksjonering, Tinglyst 1/123 del fra/til. Melding må sendes forretningsfører. Selger kan også ha tinglyst andel med tilleggsdel 1/15 til garasje i Formtoppen Boligsameie Gnr. 106, Bnr. 235, Snr. 141. Eierskifte@usbl.no må få melding om eierskifte av garasje i Formtoppen. Dersom selger har kjøpt tinglyst tilleggsdel til garasje i Startskuddet Sameie Gnr. 106, Bnr. 240 må det oppgis at denne følger boligen ved salg.
Smartly/Lyse Energi fakturerer eierne månedlig for individuelt forbruk av energitjenester, herunder varmtvann, fyring samt kommunale avgifter som gjelder vann og avløpkostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Lyse Energi.
Sameiet har rett og plikt til medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening. Systemnøkler og garasjeåpner bestilles hos forretningsfører oef@obos.no Styret har vedtatt at kommunikasjon med beboere skal gjøres pr. e-post.
Felleskostnader øker med 8,8 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 614,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Adm.kostnader	394,00	
Driftsforening kontigent	150,00	
Felleskostnader	2 509,50	
TV/bredbånd	561,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	193,-
Fradragsberettigede kostnader:	19,-
Annen formue:	1 277,-
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: 22 98 89 33.

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/Øyvind Rutledal, e-post: opplopet@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 6 725,– 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. 7339
OPPLØPET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i OPPLØPET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
27. mars 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag - fra Vigdis Oline Solberg
7. Innkomne forslag - fra Kjell Rønningen
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPLØPET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Rutledal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7339 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7339 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Innkomne forslag - fra Vigdis Oline Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker avstemning ang. å komme ut av kontrakten med lyse.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å bryte avtalen med Lyse.
Vi har slik styret ser det, ikke grunnlag for å avslutte selv om Lyse ikke har levert den månedlige avregningen som de lovet i tillegg til andre feil og mangler.
Et brudd nå vil kunne påføre oss betydelige juridiske kostnader.

Forslag til vedtak

Ønsker å komme tilbake til Techem eller et annet seriøst firma....

Sak 7

Innkomne forslag - fra Kjell Rønningen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arbeidet i styret er av en slik art at styremedlemmene til enhver tid kan være nok oppdatert til å løse en sak, gjerne praktisk, når behovet oppstår. Å fatte styrevedtak er en meget liten del av styrearbeidet, og den eneste del en vararepresentant fullt ut kan dekke opp for en fast representant. Praksis har også vist at vararepresentanter som er med på styremøter, i praksis utfører arbeid på lik linje med fast styremedlemmer. Ordningen med vararepresentant bør derfor utgå. Mens minimumsantallet i styret bør økes til fire for å få en OK fordeling av arbeidet i styret.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre Vedtektenes § 13, 1. avsnitt til følgende: Sameiet skal ha et styre som består av leder og fire til seks styremedlemmer. Av plassene i sameiets styre skal en plass forbeholdes næring og velges av næringsseksjonene. Styrets leder velges særskilt, og bør velges for to (2) år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid bli bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 792.

Styreleders andel utgjør kr 160 292 og utbetales med 1/12 månedlig.

Det øvrige styret godtgjøres med kr 107 500 til fordeling mellom dem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 267 792 der styreleders andel utbetales månedlig.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Dagfinn Lausen
- Kjell Rønningen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og i tillegg til noen arbeidsmøter, uformelle

kontaktmøter, vernerunder, befaringer, HMS runder og brannalarmtester. Det er også

avholdt orienteringsmøte for beboerne.

Styret har prioritert god kommunikasjon til beboerne gjennom VIBBO, og har i tillegg orientert om enkelte saker med oppslag.

Vi har gjennom perioden fulgt opp kvalitet og service fra våre tjenesteleverandører, hvor mangler i henhold til inngått avtale har blitt påpekt. Særlig gjelder dette Lyse der styret fortsatt ikke er fornøyd med leveransen. Vi fortsetter arbeidet med å få Lyse til å levere i h.h.t. avtale.

Det har blitt installert et sentral driftssystem for ventilasjon for at det skal være lettere å styre og finne hvor feil oppstår og kunne utbedre dem.

Alle ventilasjonsaggregatene er bygget om med glykoldel slik at vi unngår fremtidige

frostproblemer ved streng kulde.

Reklamasjonssakene mot utbygger er for det meste avsluttet i og med at siste runde med kontroll og godkjenning av sprinkleranlegget er fullført.

Et såkalt magnetittfilter er installert for å rense vannet i varmeanlegget bedre enn tidligere løsning kunne klare.

Dugnad – vårdugnad ble gjennomført med oppmøte av 27 beboere. Gårdsrommet med blomsterbed og området rundt sameiet ble tatt. Miljøkomiteen stilte med drikke og litt å bite i.

Fellesarrangementer – sommerfest og julegrantenning. Bra Kara stilte på begge med musikk. Her stilte også miljøkomiteen opp med kalde og varme drikker. Samt litt å bite i.

Det ble også arrangert brannøvelse i gårdsrommet. Avholdt av Jan Erik Andersen. Der vi ble vist hvor ille det kan utvikle seg ved forskjellige scenarier. Alle fikk prøve å slukke også.

Vi har også hatt vask og rens av søppelbrønner. Dette vil heretter bli gjennomført årlig, og kostnadene vil bli delt mellom Startskuddet og Oppløpet i forhold til antallet leiligheter i sameiene Det var mye vann, glass- og metallrester i brønnene før vasken ble utført.

Styret har gjennom året også behandlet en del ulike klagesaker. Vi oppfordrer alle til å forsøke å ordne opp i minnelighet når det er forhold ved naboer eller andre man er plaget eller irritert av. Kommer man ikke til enighet, vil styret selvsagt forsøke å bidra så langt vi kan.

Vi kommer fra tid til annen med påminnelser og oppfordringer til beboerne om å sørge for å rense sluk på terrasser, rense vannlåser m.m.. Dette er selvsagt for å redusere mulighetene for vannskader så vi kommer til å fortsette med disse påminnelsene.

I høst gjennomførte vi et beboermøte som vanlig. Vi mener det er nyttig for både styret og beboerne med en slik mer uformell sammenkomst.
Det har vi for øvrig fått flere tilbakemeldinger på fra beboere.

OPPLØPET SAMEIE
ORG.NR. 916 803 869, KUNDENR. 7339

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 967 393	4 626 084	5 013 000	4 969 000
Ladeinntekter EL-bil		43 004	0	0	0
Andre inntekter	3	3 570	6 543	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 013 967**	**4 632 627**	**5 013 000**	**4 969 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 962	-28 839	-30 000	-38 000
Styrehonorar	5	-340 154	-202 400	-215 000	-300 080
Revisjonshonorar	6	-13 553	-13 124	-16 000	-16 640
Forretningsførerhonorar		-194 303	-184 780	-195 000	-204 750
Konsulenthonorar	7	-90 632	-71 273	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 347 466	-2 464 478	-1 000 000	-1 115 200
Forsikringer		-378 044	-328 733	-362 000	-434 400
Kommunale avgifter	9	-599 910	-643 561	-730 000	-839 500
Garasjer	10	-99 000	-99 000	-99 000	-114 000
Kostnader sameie		-139 200	-139 200	-140 000	-140 000
Energi/fyring	11	-356 042	-486 417	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-675 699	-683 056	-610 000	-634 400
Andre driftskostnader	12	-550 168	-568 699	-593 000	-627 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 832 131**	**-5 913 559**	**-4 290 000**	**-4 764 170**
DRIFTSRESULTAT		**181 836**	**-1 280 932**	**723 000**	**204 830**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	19 501	26 727	0	0
Finanskostnader	14	-1 166	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 335**	**26 727**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**200 171**	**-1 254 205**	**723 000**	**204 830**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 171	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 254 205		

OPPLØPET SAMEIE
ORG.NR. 916 803 869, KUNDENR. 7339

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 922	14 762
Forskuddsbetalte kostnader		46 888	0
Andre kortsiktige fordringer		0	33 008
Driftskonto OBOS-banken		295 454	737 236
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 082	0
Sparekonto OBOS-banken		775 760	521 864
SUM OMLØPSMIDLER		**1 192 106**	**1 306 870**
SUM EIENDELER		**1 192 106**	**1 306 870**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	797 405	597 234
SUM EGENKAPITAL		**797 405**	**597 234**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 581	54 640
Leverandørgjeld		301 269	497 246
Skyldige offentlige avgifter	16	12 852	0
Annen kortsiktig gjeld		0	157 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**394 701**	**709 636**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 192 106**	**1 306 870**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.02.2025
Styret i Oppløpet Sameie

Øyvind Rutledal /s/ Morten Thorsen /s/ Kjell Rønningen /s/

Elin Åldstedt /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

Felleskostnader	3 569 772
Kabel-TV	608 760
Felleskostnader kvartalsvis	445 968
Felleskostnader	195 869
Diverse	139 200
Adm.kostnader	7 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 967 393**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 271
Salg av skilt	299
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 570**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 962
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 962**

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 340 154.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 553.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 024
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 170
Styre og Ledelse AS	-29 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-90 632**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-76 641
Drift/vedlikehold VVS	-504 186
Drift/vedlikehold elektro	-286 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 047
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 302
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 738
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 959
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-694
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-569
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-558
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 347 466**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-599 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-599 910**

NOTE: 10
GARASJER

Oppløpet garasjesameiet s7340	-99 000
SUM GARASJER	**-99 000**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-181 956
Andre fyringskostnader	-174 086
SUM ENERGI / FYRING	**-356 042**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-63 005
Datautstyr	-1 677
Vaktmestertjenester	-151 660
Renhold ved firmaer	-183 754
Snørydding	-35 932
Andre fremmede tjenester	-13 818
Trykksaker	-487
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-29 802
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-44 118
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-4 312
Velferdskostnader	-17 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-550 168**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	18 649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	622
Andre renteinntekter	230
SUM FINANSINNTEKTER	**19 501**

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-1 166
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 166**

NOTE: 15

EGENKAPITAL	01.01.		31.12.
Egenkapital boligseksjoner 1 - 114	1 079 184	356 079	1 435 263
Egenkapital næringsseksjoner 115 og 116	-481 949	-155 908	-637 857
SUM EGENKAPITAL	597 235	200 171	**797 406**

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-9 082
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 770
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 852**

Resultatanalyse 2024
Oppløpet Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 967 393	5 013 000	45 607	1 %
Ladeinntekter EL-bil	43 004	0	-43 004	100 %
Andre inntekter	3 570	0	-3 570	100 %
Sum driftsinntekter	**5 013 967**	**5 013 000**	**-967**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-47 962	-30 000	17 962	-60 %
Styrehonorar	-340 154	-215 000	125 154	-58 %
Revisjonshonorar	-13 553	-16 000	-2 447	15 %
Forretningsførerhonorar	-194 303	-195 000	-697	0 %
Konsulenthonorar	-90 632	-40 000	50 632	-127 %
Drift og vedlikehold	-1 347 466	-1 000 000	347 466	-35 %
Forsikringer	-378 044	-362 000	16 044	-4 %
Kommunale avgifter	-599 910	-730 000	-130 090	18 %
Garasjer	-99 000	-99 000	0	0 %
Kostnader sameie	-139 200	-140 000	-800	1 %
Energi/fyring	-356 042	-260 000	96 042	-37 %
TV-anlegg/bredbånd	-675 699	-610 000	65 699	-11 %
Andre driftskostnader	-550 168	-593 000	-42 832	7 %
Sum driftskostnader	**-4 832 131**	**-4 290 000**	**542 131**	**-13 %**
Driftsresultat	**181 836**	**723 000**	**541 164**	**75 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 501	0	-19 501	100 %
Finanskostnader	-1 166	0	1 166	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**18 335**	**0**	**-18 335**	**100 %**
Årsresultat	**200 171**	**723 000**	**522 829**	**72 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i OPPLØPET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OPPLØPET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X24AP-8GYNV-PTFOL-ULE6F-U845L-64T73

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 7339 **Selskapsnavn:** OPPLØPET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for OPPLØPET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 916803869
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øyvind Rutledal er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tea Linge valgt, som protokollvitner ble Elin Åldstedt og Bjarne Dagfinn Lausen valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Innkomne forslag - fra Vigdis Oline Solberg

Ønsker avstemning ang. å komme ut av kontrakten med lyse.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å bryte avtalen med Lyse.
Vi har slik styret ser det, ikke grunnlag for å avslutte selv om Lyse ikke har levert den månedlige avregningen som de lovet i tillegg til andre feil og mangler.
Et brudd nå vil kunne påføre oss betydelige juridiske kostnader.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget i møtet.**

7. Innkomne forslag - fra Kjell Rønningen

Arbeidet i styret er av en slik art at styremedlemmene til enhver tid kan være nok oppdatert til å løse en sak, gjerne praktisk, når behovet oppstår. Å fatte styrevedtak er en meget liten del av styrearbeidet, og den eneste del en vararepresentant fullt ut kan dekke opp for en fast representant. Praksis har også vist at vararepresentanter som er med på styremøter, i praksis utfører arbeid på lik linje med fast styremedlemmer. Ordningen med vararepresentant bør derfor utgå. Mens minimumsantallet i styret bør økes til fire for å få en OK fordeling av arbeidet i styret.

Styrets innstilling
Styret er enig i forslaget.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre Vedtektenes § 13, 1. avsnitt til følgende: Sameiet skal ha et styre som består av leder og fire til seks styremedlemmer. Av plassene i sameiets styre skal en plass forbeholdes næring og velges av næringsseksjonene. Styrets leder velges særskilt, og bør velges for to (2) år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid bli bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 792.

Styreleders andel utgjør kr 160 292 og utbetales med 1/12 månedlig.

Det øvrige styret godtgjøres med kr 107 500 til fordeling mellom dem.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 267 792 der styreleders andel utbetales månedlig.

Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjarne Dagfinn Lausen
Kjell Rønningen

Følgende stilte til valg:
Bjarne Dagfinn Lausen
Kjell Rønningen

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Etter endring av vedtekter i sak 7 så ble det ikke valgt varamedlemmer.

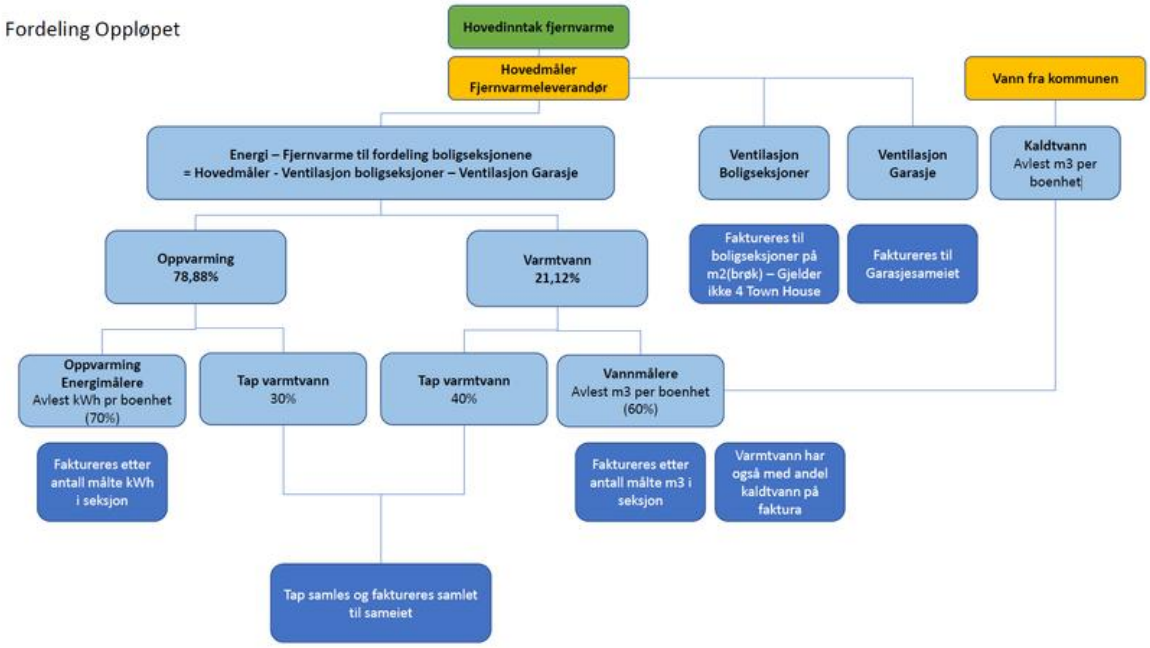
Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Protokollen signeres av:
Møteleder: Øyvind Rutledal /s/
Protokollvitne: Bjarne Dagfinn Lausen /s/
Protokollvitne: Elin Åldstedt /s/

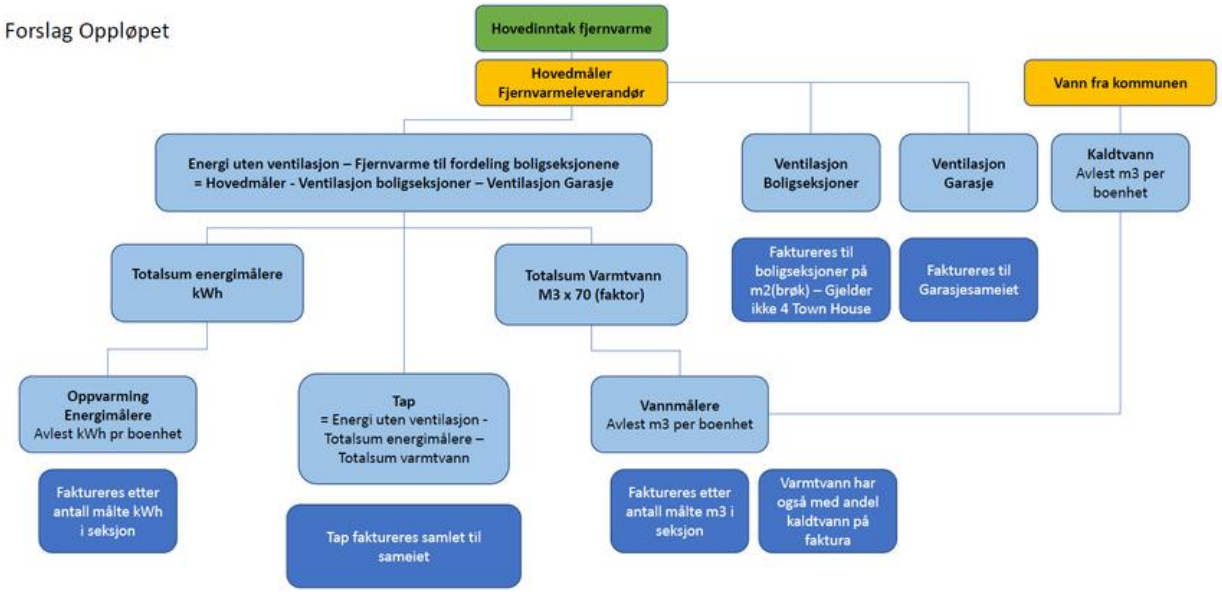
Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Øyvind Rutledal	Grefsenkollveien 14 A	2024 - 2026
Styremedlem	Morten Thorsen	Veldreløkka 100	2024 - 2026
Styremedlem	Bjarne Dagfinn Lausen	Skogblomstveien 102	2025 - 2027
Styremedlem	Elin Åldstedt	Skogblomstveien 100	2024 - 2026
Styremedlem	Kjell Rønningen	Skogblomstveien 110	2025 - 2027

Eksisterende fordelingsprinsipp



Forslag til nytt fordelingsprinsipp



VEDTEKTER

FOR

OPPLØPET GARASJESAMEIE
Gnr. 106, bnr.237, Lørenskog kommune

Revidert 16.02.2021

§ 1
Navn

Sameiets navn er Oppløpet Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under/delvis under bakkenivå betegnet som gnr. 106 bnr.237, i Lørenskog kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjøre- og adkomstarealer.

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av garasjeeiendommen.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

123 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1 / 123.

Til sammen 123/ 123.

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Dette gjelder ikke handikap-plasser som funksjonsfriske disponerer. Se § 6.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av utbyggingsprosjekter "Lørenskog Stasjonsby" vil eie de parkeringsplasser/ idelle andeler som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i bebyggelsen på prosjektet , med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen eller er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeeiendommen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et av overliggende boligsameier.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig, slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene er noe større enn en normal parkerings-plass. HC-plasser skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i overforliggende sameie og har handikap med behov for en slik plass, forutsatt at de har en sameieandel i garasjeeiendommen.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

6.1 Bestemmelse om sambruk til «gjesteparkeringsplasser»

I tillegg til private parkeringsplasser for beboere kan 41 parkeringsplasser benyttes med én times gratis parkering av beboere, besøkende og kunder til næringsseksjonen.

Av de 41 andelene disponerer Oppløpet sameie 25 eksklusive andeler som gjesteparkering. Kostnaden for disse parkeringsplassene fordeles likt (50/50) mellom Oppløpet sameie og næringsseksjonene.

Merk at gjesteparkeringsplassene ikke skal benyttes av sameier eller leietaker til parkering ut over én time av eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

Eier av næringsseksjonen disponerer 16 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett. Disse 16 andelene er kundeparkering for næringsseksjonene. Næringsseksjonene betaler 100% av omkostningene til drift og vedlikehold av disse andelene.

Når det gjelder de 25 eksklusive gjesteparkeringsplassene til Oppløpet Sameie, kan styret i Oppløpet Sameie regulere parkeringsbestemmelsene gjennom nødvendig skilting, herunder avgiftsbelegge dem dersom det finnes nødvendig. Eventuelle avgiftsinntekter tilfaller Oppløpet Sameie og skal bidra til å dekke drifts- og vedlikeholdskostnader.

Utover næringsseksjonens åpningstid skal plassene være i sambruk med boligseksjonene.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. vaktmesterrom
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. garasjeport
   b. GSM-key
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

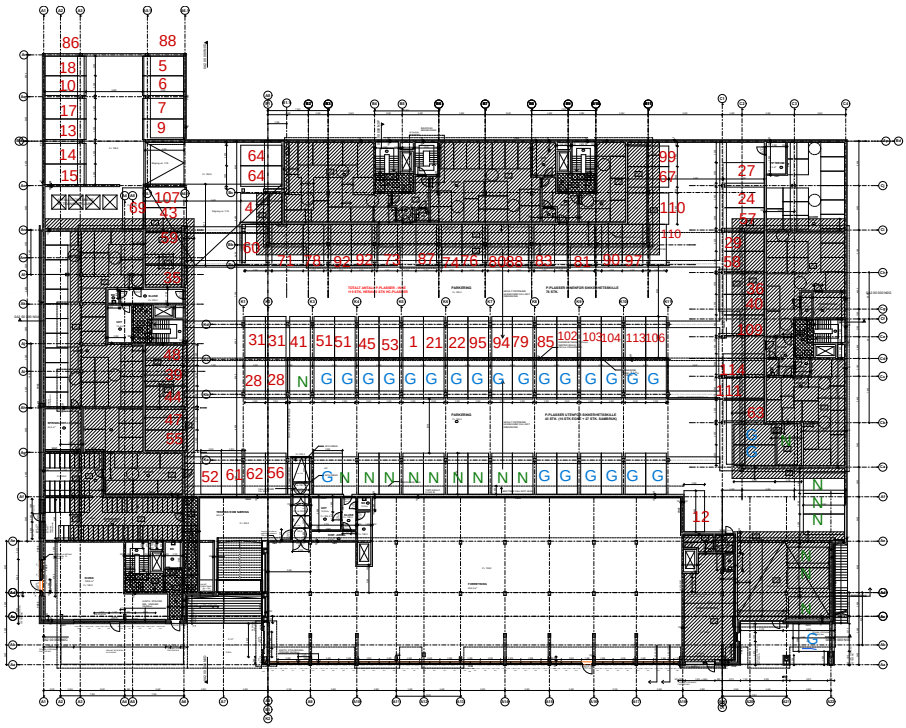
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

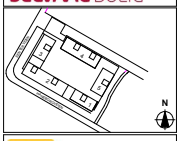
Vedlegg 1 - jfr vedtektenes § 4 2. ledd og § 6 1. ledd. Mottatt fra Selvaag Bolig 240523

XX = Boligparkering
N = Næringsparkering
G = Gjesteparkering



Lørenskog stasj.by - Oppløpet felt B1-4

SELVAAG BOLIG



AF GRUPPEN Bygg OSLO

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

KJELLER

1:200 | PROSJEKTERINGSUNDERLAG

ARK | XX | 00

VEDTEKTER

for

Oppløpet Sameie

fastsettes i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 med forbehold om senere endringer. Revidert 08.02.21

§ 1 Eiendommen - formål

Oppløpet Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.106, bnr. 237 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 114 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 2 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring"). Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkludert tilleggsareal) er fellesareal. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).
For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering ihht. offentlige normer godkjent av Lørenskog kommune til enhver tid. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 meter fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

4.2 Innvendig fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å benytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Husregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta endringer av gjeldende husregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra sameiermøtet. Arbeider som ikke defineres som fasadeendring kan godkjennes av styret. Fasadeendringer, ombygninger, påbygging eller andre større endringer av bygget skal ikke iverksettes før godkjenning av sameiermøtet med 2/3 flertall (se § 15), og forhåndsgodkjennes av kommunens plan- og bygningsetat. 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.
Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.
Øvrig reklame 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.
Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, terrasser, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.
Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hht. § 10.

§ 8 Systemlåser

Sameiet har systemlåser til fellesarealet og til de enkelte boligseksjoner. Der hvor seksjonseieren har skiftet ut sin systemlås eller montert sikkerhetslås på dør til sin bolig, skal krav om egenandel dekkes av seksjonseieren ved en forsikringsskade der døren er påført skade på grunn av at nødetater eller andre må ta seg inn i boligen ved en nødsituasjon. Dette kan f. eks. være utløst brannalarm, sykdom, vannskade med mer.

§ 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflate på balkonger, terrasser, dører og vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør inklusiv følere for automatisk vannstopp, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater, vegger, gulv og himling, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren plikter å gi kontrollører og servicepersonell adgang til sin leilighet, og å følge de servicerintervaller og pålegg styret til enhver tid anser som nødvendig for å ivareta infrastrukturen som kan påvirke andre seksjoner.

Der det avdekkes feil på utstyr som svekker sameiets sikkerhet er sameieren ansvarlig for at defekte deler repareres eller byttes ut i sin helhet med godkjente deler. Dette for å ivareta sameiets sikkerhet. Slikt utstyr kan for eksempel være: automatisk vannstopp, reøykdetektorer til brannvarslingsanlegget eller automatisk og manuelt brannslokkingsutstyr.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren

straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Næringsseksjonene har overflatevedlikeholdsplikt for sine fasader i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer. Næringsseksjonene har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 meter fra fasade.

§ 10 Felleskostnader

Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom bolig og næring i to avdelinger. Så langt det er mulig skal kostnader henføres til den enkelte avdeling for bolig eller næring.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne tilknyttet hver avdeling etter innbyrdes sameierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene til bolig eller næring, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk mellom avdelingene, med mindre annen fordeling fremkommer av denne bestemmelse.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evnt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon.

Kostnader forbundet med revisjon, forretningsførerhonorar, styrehonorar, forretningsførerhonorar og andre administrasjonskostnader fordeles mellom seksjonene med en lik andel per seksjon.

Kostnader forbundet med Lørenskog Stasjonsby Driftsforening skal fordeles mellom seksjonene med en lik andel per seksjon.

Dersom næring har behov for mva.-rapportering skal kostnaden til dette dekkes av næring.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers

bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12 Mislighold - Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 13 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og tre til seks styremedlemmer. Av plassene i sameiets styre skal én plass forbeholdes næring og velges av næringsseksjonene. I tillegg skal det velges 2-3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, og bør velges for to (2) år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert blankofullmakt som gir fullmektigen uinnskrenkede rettigheter til å foreta alle beslutninger på vegne av seksjonseier på sameiermøtet. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår uttrykkelig av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Sameiermøtet anmodes om at saker som kun angår Bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes da etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme. Og at saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes da etter sameierbrøk. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet
   - Fasadeendringer, ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter
   - Forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 7
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §10

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17 Forsikringer

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

Ved forsikringsskade forårsaket av uaktsomhet av seksjonseieren eller andre brukere av seksjonen, skal krav om egenandel dekkes av seksjonseieren.

§18 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

§ 21 Kjøring i gårdsrom

Det er kjøreforbud i gårdsrommet. Det er kun tillatt kjøring i gårdsrommet for utrykningskjøretøy og kjøretøy som etter avtale med sameiet driver vedlikehold.

§ 22 Kameraovervåkning

Kameraløsningen i garasjen og ved inngangsdører fra gårdsrom er satt opp for å tjene seksjonseiernes interesser. Innsyn i kameraovervåkningen er kun tilgjengelig for styremedlemmer, politiet og andre med rett til innsyn etter personopplysningsloven.

§ 23 Brannalarmanlegg

Der seksjonseier eller andre brukere av seksjonen har utløst brannalarm, må seksjonseieren dekke

kostnadene ved gebyr fra brannvesenet for unødig utrykning. Brannalarmanlegget skal kun betjenes av styremedlemmer og/eller brannvesenet.

§ 24 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Husregler

for Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie

Forord

Oppløpet sameie og garasjesameie er sameiernes eiendom. Det er seksjonseierne som eier leilighetene og tilhørende garasjeplass, og som i felleskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i førsteklasses stand. Det er også seksjonseierne som skaper orden og trygghet i bomiljøet, samt sørger for områdets anseelse.

Innledning

Oppløpet Sameie er et naboskap hvor det er viktig at vi som bor her trives med hverandre. For at alle skal få det best mulig, er det nødvendig å samordne en rekke egen- og fellesinteresser. Det vi her har gitt betegnelsen husregler, er en oversikt over hva vi i felleskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel som forpliktelser, og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på felleskapets bekostning. Husregler er presisering og utdypning av Lov om eierseksjoner og vedtektene til sameiet.

Leilighetene innvendig og utvendig

Støy og ro

Enhver plikter å påse at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere. Det må tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 søndag til torsdag og kl. 24.00 til 08.00 fredag og lørdag. På alle offentlige helligdager skal det være ro (ikke banking, boring og annen støy). Ved større sammenkomster og støyende arbeider, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene. Dersom en seksjonseier skal pusse opp leiligheten over en lengre periode, skal styret og naboer informeres.

Indre orden

Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie må styret og forretningsfører få oppgitt navn på leietagere i tilfelle brann eller andre nødsituasjoner. Det må ikke kastes sneiper, tomgods eller snus ut fra terrasser/balkong. Det er ikke tillat å skyte opp fyrverkeri fra balkong/terrasse, og ikke på fellesarealer. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill. For å ivareta det arkitektoniske uttrykket skal det benyttes ensartede utvendige markiser og Zipscreens. Disse leveres av Solskjermingsgruppen. Det er ikke tillatt å male utvendige vegger og tak med farger som avviker fra de vedtatte fargenummer, eller sette opp antenner, parabol, gjerde, lévegger eller lignende. Og det presiseres at

overflatebehandling knyttet til platting, terrassegulv og balkonggulv er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde, ref §9 i Vedtektene.

Kjellerbod

Hver leilighet har én bod. Det må ikke oppbevares brannfarlige stoffer i boden, dette gjelder også gassflasker. Man må ikke blokkere eller henge opp ting i rørene til sprinkelanlegget, og ikke dekke til nettingveggene. Det skal være minimum 1 meter avstand til sprinkelanlegg. Dette av brannsikkerhetshensyn. Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller andre lukkede bokser er ikke tillatt i kjellerboden.

Fellesarealer

Felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder. Det er ikke smekklås, så beboer må huske å låse etter seg for å hindre at uvedkommende får tilgang. Det er kun utrykningskjøretøy som har generell tillatelse til å kjøre inn på gårdsplassen. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjellerrom og garasje skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander og søppel tilhørende seksjonseiere. Dette av hensyn til brannsikkerhet- /uhindret rømningsvei og for at utrykningspersonell skal komme frem. Parkering i garasjen skal skje på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt for seksjonseier å parkere på gjesteparkering. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Mopeder og motorsykler kan ikke parkeres i sykkelbod på grunn av brannfare og skal parkeres i garasjen på egen parkeringsplass. Sykler skal fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første snøfall på grunn av snørydding. All søppel skal kastes i sameiets søppelbeholdere. Beboerne oppfordres til kildesortering. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag. Lufting av dyr må ikke skje på/ved lekeplasser for barn eller på sameiets grøntareal inkludert beplantede områder.

Diverse

Alle saker som ønskes behandlet av styret, må sendes skriftlig. Feil og mangler på leilighet meldes direkte på epost reklamasjoner@selvaag.no. Feil eller mangler på fellesarealer meldes skriftlig til styret på epost opplopet@styrerommet.no, og styret vurderer videre tiltak og videre oppfølging av henvendelsen.

Styret benytter Vibbo (www.vibbo.no/opplopet) som kommunikasjonsplattform. Alle beboere oppfordres til å følge med på nyheter som legges ut og lese seg opp på tema sidene for tilleggsinformasjon.

Styret i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie, august 2016

(Husreglene oppdatert juli 2020)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7339
OPPLØPET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i OPPLØPET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2026 kl. 19:30, Thon Hotell Snø, Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Jan-Erik Andersen og Arne Borthne om vedtektsendring, gjesteplasser i garasjesameiet
8. Forslag fra styret - endring av vedtekter § 9.2. ledd - Sameiets vedlikeholdsplikt
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i OPPLØPET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øyvind Rutledal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7339 Oppløpet Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 900.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275 900

Sak 7

Forslag fra Jan-Erik Andersen og Arne Borthne om vedtektsendring, gjesteplasser i garasjesameiet

Forslag fremmet av:
Jan Erik Andersen og Arne Borthne

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til årsmøtene Oppløpet sameie og Oppløpet garasjesameie

Innledning:

Vårt forslag til vedtektsendringer er ment for å sikre en langsiktig regulering av gjeste- og kundeparkeringsplassene i garasjen, og ikke for å stanse dagens fleksible bruk av disse plassene. Ved en eventuell endring, av for eksempel REMA 1000s lokaler, vet vi ikke om ny virksomhet er egnet for felles bruk av gjesteplassene.

Ut ifra hva vi kan lese av vedtektene, er gjesteplasser kun omtalt i Oppløpet garasjesameiets vedtekter. Ved vårt forslag vil gjesteplassene synliggjøres i vedtektene for Oppløpet sameie, og derav er en del av Årsmøtets beslutningsramme.
Vedtektene må tydelig beskrive bruk av gjesteplasser, og at det kan inngås tidsbegrenset avtale med næringsseksjonene om felles bruk.
Gjesteplasser tas inn i vedtektene som § 24, og dagens § 24 endres til § 25.

I Oppløpet garasjesameies § 6, kap. 6.1, foreslås endringer i tekst, og å dele kapittelet inn i underkapitler.

Forslag til Årsmøte i Oppløpet sameie:

Endring av vedtektenes § 24, til å omhandle gjesteplasser i garasjesameiet.
Gjeldende § 24 blir ny § 25. med følgende endringstekst:

§ 24 Gjesteparkeringsplasser for Oppløpet sameie.
Oppløpet sameie disponerer 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett til gjesteparkeringsplasser i Oppløpet garasjesameiet. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av besøkende til boligseksjonene.
I Oppløpet garasjesameiets årsmøte representerer styret beboernes andel med fullmakt til å stemme med sameiets 25 gjesteparkeringsplasser.

24.1 Generelt om gjesteplassene.
Besøkende som benytter gjesteplasser skal registrere parkeringen og parkere i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser i Oppløpet garasjesameie.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av boligseksjonens sameiere eller leietakeres eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

24.2 Avtale om felles bruk av gjesteplasser.
Styret i Oppløpet sameie skal, ved ønske fra næringsseksjonene, inngå avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonene om felles bruk av boligseksjonenes 25 gjesteplasser og næringsseksjonens

kundeparkeringsplasser. Dette under forutsetning av at begrensningene gitt i vedtektene respekteres. Avtalen skal beskrive forhold ved bruksendring av næringsseksjonene.

Forslag til Årsmøte i Oppløpet garasjesameie:

Endring av vedtektenes § 6 med ny tekst og underkapitler.

Forslag til tekst i § 6, kap. 6.1 Generelt om felles parkeringsplasser:

I tillegg til private parkeringsplasser for beboere er det 41 felles parkeringsplasser fordelt mellom Oppløpet sameie og næringsseksjonene med henholdsvis 25 gjesteplasser til boligseksjonene, og 16 plasser til næringsseksjonene.

Det skal være allmenn tilgang til garasjeanlegget i næringsseksjonens åpningstid.

Parkeringsbestemmelsene skal være tydelig merket ved innkjøring til garasjeanlegget og ved gjeldende parkeringsplasser.
Oppløpet garasjesameie kan inngå avtale med eksterne parkeringsselskaper for å håndheve parkeringsbestemmelsene.

6.1.1 Oppløpet sameiets boligseksjoners gjesteplasser
Av disse 41 andelene, disponerer Oppløpet sameiets boligseksjoner 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett som gjesteparkering for gjester til Oppløpet sameiets boligseksjoner.
Oppløpet sameie betaler 100% av de månedlige omkostninger til drift og vedlikehold for disse andelene.

Besøkende til Oppløpet sameie skal benytte gjesteplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av sameier eller leietakers eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

6.1.2 Næringsseksjonene
Eier av næringsseksjonene disponerer 16 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett. Disse 16 andelene er kundeparkering for næringsseksjonene. Næringsseksjonene betaler 100% av de månedlige omkostningene til drift og vedlikehold av disse andelene.

6.1.3 Avtale om felles bruk av parkeringsplasser
Ved ønske fra næringsseksjonene, skal det inngås avtale om felles bruk av samtlige gjesteparkering- og kundeparkeringsplasser. Styret i Oppløpet sameiet har myndighet til å inngå denne avtalen.

Med hilsen:

Arne Borthne Jan-Erik Andersen

Styrets innstilling

Styret har ikke kunnet ta stilling til det foreliggende forslaget fordi det kom inn for sent til å bli behandlet i siste styremøte.

Forslag til vedtak

Vedtatt.

Sak 8

Forslag fra styret - endring av vedtekter § 9.2. ledd - Sameiets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utskifting av pakninger i kombiskapet sist høst

Det var 15 eiere/beboere som ikke ga tilgang på avtalte tidspunkter slik at Østlandske VVS måtte komme flere ganger for å få utført pakningsbyttet. Er det rimelig at de øvrige seksjonseierne skal være med å betale for dette?
Kostnad per "ikke åpnet" er ca. 1,5 time, altså ca. kr 1 500 ink. mva.

Styret foreslår at vi tar slike hendelser inn i vedtektene på samme måte som ved utløsning av falsk brannalarm der eier blir belastet for gebyret.

Eksisterende tekst i vedtektene § 9 2. ledd:
Sameieren plikter å gi kontrollører og servicepersonell adgang til sin leilighet, og å følge de serviceintervaller og pålegg styret til enhver tid anser som nødvendig for å ivareta infrastrukturen som kan påvirke andre seksjoner.

Forslag til tilleggstekst:
Dersom seksjonseier ikke sørger for adgang på avtalt tidspunkt, og dette medfører at leverandør må komme tilbake eller sameiet påføres andre merkostnader, skal seksjonseier refundere sameiets dokumenterte merkostnader som følge av manglende tilgang.
Varsel om behov for adgang skal gis med rimelig frist, med mindre det foreligger forhold som krever raskere gjennomføring for å hindre skade på eiendommen eller annen seksjon.

Forslag til vedtak:

Vedtatt.

Styrets innstilling
Forslag til vedtak:

Dersom seksjonseier ikke sørger for adgang på avtalt tidspunkt, og dette medfører at leverandør må komme tilbake eller sameiet påføres andre merkostnader, skal seksjonseier refundere sameiets dokumenterte merkostnader som følge av manglende tilgang.
Varsel om behov for adgang skal gis med rimelig frist, med mindre det foreligger forhold som krever raskere gjennomføring for å hindre skade på eiendommen eller annen seksjon.

Forslag til vedtak
Vedtatt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forslag fra styret: Styreleder gis fornyet tillit for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ørnulf Kiær

  Jeg heter Ørnulf Kiær og bor i Oppløpet sameie sammen med min kone Jane-Beate.

  Jeg har lang ledererfaring fra større virksomheter, inkludert lederrolle i et børsnotert selskap, samt bred erfaring fra styrearbeid i ulike aksjeselskaper. Gjennom dette har jeg arbeidet mye med strategi, økonomistyring, strukturert beslutningstaking og utvikling av organisasjoner over tid.
  Min motivasjon for å stille til valg er et ønske om å bidra til en trygg, forutsigbar og profesjonell forvaltning av sameiet. Et sameie som Oppløpet representerer betydelige verdier, både økonomisk og som hjem for beboerne, og det er avgjørende med god styring, tydelige prioriteringer og langsiktighet i arbeidet.

  Jeg er opptatt av at styret arbeider strukturert og transparent, med god kommunikasjon mot beboerne, slik at det skapes trygghet og forutsigbarhet i hverdagen. Samtidig mener jeg det er viktig å sikre en optimal og fremtidsrettet drift av sameiet, med fokus på solid økonomi, bærekraftige beslutninger og riktig balanse mellom vedlikehold, utvikling og kostnadsnivå.

  Jeg mener det er en styrke at styreleder bor i sameiet, med nærhet til både eiendommen og de som bor her.

  Jeg fremmet ikke mitt kandidatur aktivt, men stiller meg til disposisjon dersom sameiet mener min erfaring og kompetanse kan være et bidrag i rollen som styreleder.

  Med vennlig hilsen/Best regards
  Ørnulf Kaald Kiær

- Øyvind Rutledal

  Jeg har nå vært styreleder i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie i 2 år.
  Av spesielt tidkrevende oppgaver i denne perioden vil jeg nevne at styret har avsluttet reklamasjonssaken mot utbygger, fått signert avtale med Startskuddet Sameie om kostnadsfordeling i Garasjesameiet og inngått avtale med Startskuddet om våre felles søppelbrønner.
  I tillegg har håndtering av forsikringssaker bl.a. p.g.a. lekkasjer, tatt en del tid.
  Utover dette har jeg brukt tid på ordinært styrearbeid herunder kontakt med forretningsfører, gjennomgang av avtaler og bl.a. sørget for at Lyse nå i større grad leverer i h.h.t. avtalen vi har med dem.
  I tillegg har mitt fokus vært på økonomien i sameiet da vi har fått en del større og uventede kostnader knyttet til utskifting av pakningene i alle kombiskapene sist høst.
  Økonomien i sameiet er under kontroll.

  Jeg har lang erfaring som styremedlem bl.a. i Nordea Bank Norges Pensjonskasse - Norges da 3. største pensjonskasse, styreleder i Kreditkassens Pensjonistboliger m.fl.
  Jeg er pensjonist og bruker kompetansen jeg har fått gjennom yrkeslivet innenfor bank, finans, forsikring og boligforvaltning til styreledelse i flere borettslag og sameier.

  Vervene i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie er interessante og givende og jeg har tid og kapasitet og er svært motivert for å fortsette som styreleder her.

Øyvind Rutledal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Åldstedt

  Elin har vært med i styret i 2 år og tar gjerne gjenvalg.
- Morten Thorsen

  Morten representerer næringsseksjonene og tar gjerne gjenvalg.

Sak 10

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kan være nyttig å velge en valgkomite for å sikre at vi har gode kandidater ved valg av medlemmer til styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges en valgkomite med 2-3 medlemmer.
Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år.

Forslag til vedtak

Vedtatt.

Styrets årsrapport

Det er avholdt 11 ordinære styremøter i tillegg til arbeidsmøter, uformelle kontaktmøter, vernerunder, befaringer, HMS runder og brannalarmtester. Det ble også avholdt orienteringsmøte for beboerne i november.

Styret har prioritert kommunikasjon til beboerne gjennom VIBBO, og har i tillegg orientert om enkelte saker med oppslag.

Det var over tid uavklart om det var den enkelte seksjonseier eller sameiet som skulle dekke reparasjoner/utbedringer ved varmen i leilighetene. I begynnelsen av året gjorde styret en grenseoppgang etter innspill fra Østlandske VVS og erfaringer fra beboere og følgende gjelder nå: Beboere skal dekke kostnader ved problemer på de elektriske komponentene/styringene i kombiskapet, slikt som aktuatorer, termostater, styrepanel og master. Ting som dette kan bli defekt over tid. Sameiet skal dekke kostnader til utbedring av problemer med varmetilløpet/forsyning til boligen. Det kan for eksempel være rusk som har satt seg i filter og reguleringsventiler og som stammer fra anlegget for øvrig.

Vi har gjennom perioden fulgt opp kvalitet og service fra våre tjenesteleverandører, hvor mangler i henhold til inngått avtale har blitt påpekt. Særlig gjelder dette Lyse der styret først mot slutten av året opplevde at leveransen ble som avtalt. Før vi kom så langt brukte vi mye tid på telefon, e-post og møte for å komme i mål. Det har også vært noen utfordringer med kvaliteten på renholdstjenestene. Dette følger vi fortsatt opp.

Høsten 2025 var det innbrudd i bodområdet ved 110 og 116.

Vi kontaktet låsfirma og de fikk satt opp deksler over døråpner-systemet ved de fleste dørene inn til bodområdene.

Det skal nå ikke være mulig å få de opp ved å trykke på manuelle knapper.

Det er også montert en ny bryter på innsiden av dørene (over dør) med trykkplate inn fra garasjen. Merket åpen/normal.

Dette er til bruk hvis du har med mye i bilen og ha den døren åpen.

HUSK å sette bryter på lukket når du har fått inn alt. (da går dør igjen og fungerer normalt)

Forholdet ble politianmeldt, men saken ble dessverre henlagt.

Vi har sporadisk vært plaget med rotter i sameiet. Forsikringen gjennom If dekket kun innvendig skadedyrbekjempelse, men ved siste observerte tilfelle ble rotter observert på en terrasse. Styret vedtok derfor å utvide forsikringsdekningen for rotter og andre skadedyr til også å omfatte utvendige tiltak.

I påsken 2025 fikk vi to vannlekkasjer med noen få dagers mellomrom. Årsaken var langsgående sprekkdannelser i rør som var av dårlig kvalitet. Forsikringsselskapet dekket skadene. I slutten av september fikk vi nye vannlekkasjer og denne gangen viste det seg at årsaken var dårlige pakninger i kombiskapene i to leiligheter. Med bakgrunn i historikken i sameiet med flere vannlekkasjer, innhentet styret tilbud på utskifting av de aktuelle pakningene i alle leilighetene for å unngå flere skader med samme årsak. Vi fryktet at forsikringspremien ville kunne øke mye dersom vi ikke iverksatte tiltak når årsaken til de siste lekkasjene skyldtes pakninger av feil kvalitet. Det viste seg at den dårlige pakningstypen var brukt også i resten av sameiet. Utskiftingen av pakningene pågikk i oktober og november, og styret vil gjerne takke for godt samarbeid med beboerne i f.m. dette arbeidet.

Området rundt oss er som kjent under utvikling og styret får følgelig fra tid til annen nabovarsel om nye prosjekter. En ny reguleringsplan som grenser mot vårt område (Haneborgveien og Ødegårds vei) er under utarbeidelse. Den omfatter arealer på begge sider av jernbanelinja, og vil ha betydning for vårt sameie.

Vi har kommentert planprogrammet, og vil følge opp under videre planbehandling for å ivareta våre beboeres/eieres interesser. Vi må belage oss på utfordringer i denne saken, da utbygger ønsker en utnyttelse av området som reguleres som vil kunne forringe vårt boområde ganske kraftig.

I høst gjennomførte vi et beboermøte som vanlig. Vi mener det er nyttig for både styret og beboerne med en slik mer uformell sammenkomst. Det har vi for øvrig fått flere tilbakemeldinger på fra beboere. I høst ble det fra Regjeringens side fremmet forslag om Norgespris for strøm og fjernvarme. Tanken er at dette skal gi mer forutsigbare og kanskje lavere energipriser over tid. Beboermøtet var positive til tilbudet og styret inngikk avtale med leverandører av strøm og varme til fellesområdene. Avtaleperioden er frem til 31.12.26.

Styret har også inngått avtale med Startskuddet om vedlikehold av søppelbrønnene som vi har felles med dem. Det er en del utfordringer med at enkelte kaster/setter fra seg ting som ikke går ned i brønnene eller som ikke skulle vært plassert der i det hele tatt. Styret henstiller til å bruke søppelbrønnene til det de er ment for, og transportere andre ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Styret engasjerte i høst OPAK til å utarbeide en tilstandsrapport med tiltaksplan for sameiet. Tilstanden på bygningsmassen er gjennomgående god, og det er ikke behov for større vedlikeholdstiltak de nærmeste årene.

Styret har gjennom året også behandlet en del ulike klagesaker. Vi oppfordrer alle til å forsøke å ordne opp i minnelighet når det er forhold ved naboer eller andre man er plaget eller irritert av. Kommer man ikke til enighet, vil styret selvsagt forsøke å bidra så langt vi kan.

Vi kommer fra tid til annen med påminnelser og oppfordringer til beboerne om å sørge for å rense sluk på terrasser, rense vannlåser m.m.. Dette er selvsagt for å redusere mulighetene for vannskader så vi kommer til å fortsette med disse påminnelsene.

Oppdatering fra Lørenskog stasjonsby driftsforening:

Den største saken driftsforeningen har jobbet med de siste månedene er ny kontrakt for vaktmestertjenester. Komplett Drift tok over avtale fra 1.8.2025. Avtalen inkluderer snørydding, gartnertjenester og vaktmestertjenester.

Snørydding er høyt prioritert, og driftsforeningen opplever at brøytingen har fungert bedre med ny leverandør. Det gjenstår fortsatt noen utfordringer med overgang til andre eiendommer hvor Komplett ikke er leverandør. Det blir ofte laget brøytekant etter at Komplett har brøytet. Dette inkluderer adkomstveier rundt eiendommen som blir brøytet av Lørenskog kommune.

Styret i Oppløpet sameie vil få mer informasjon om hvilke oppgaver driftsforeningen har jobbet med i deres årsmøte i slutten av mai.

Styret

OPPLØPET SAMEIE
ORG.NR. 916803869, KLIENTNR. 7339

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 997 838	4 967 393	4 969 000	5 479 995
Ladeinntekter elbil		108 635	43 004	0	0
Andre inntekter		0	3 570	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 106 473**	**5 013 967**	**4 969 000**	**5 479 995**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-37 752	-47 962	-38 000	-38 000
Styrehonorar	4	-267 796	-340 154	-268 000	-278 100
Revisjonshonorar	5	-21 353	-13 553	-16 640	-17 139
Forretningsførerhonorar		-203 605	-194 303	-204 750	-213 964
Konsulenthonorar		-236 584	-90 632	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-2 073 590	-1 347 466	-1 115 200	-1 134 856
Forsikringer		-318 238	-378 044	-434 400	-486 528
Kommunale avgifter	7	-630 128	-599 910	-839 500	-694 830
Garasjer	8	-113 852	-99 000	-114 000	-114 000
Kostnader sameie		-168 137	-139 200	-140 000	-140 000
Energi/fyring	9	-415 568	-356 042	-260 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-755 188	-675 699	-634 400	-767 302
Andre driftskostnader	10	-505 969	-550 168	-627 200	-650 312
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 747 760**	**-4 832 131**	**-4 732 090**	**-4 915 031**
DRIFTSRESULTAT		**-641 288**	**181 836**	**236 910**	**564 964**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 307	19 501	0	0
Finanskostnader	12	-2 692	-1 166	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 615**	**18 335**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-616 673**	**200 171**	**236 910**	**564 964**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	200 171		
Fra opptjent egenkapital:		-616 673	0		

OPPLØPET SAMEIE
ORG.NR. 916803869, KLIENTNR. 7339

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 809	64 922
Forskuddsbetalte kostnader		44 888	46 888
Driftskonto OBOS-banken		34 400	295 454
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 348	9 082
Sparekonto OBOS-banken		648 787	775 760
SUM OMLØPSMIDLER		**744 232**	**1 192 106**
SUM EIENDELER		**744 232**	**1 192 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	180 733	797 405
SUM EGENKAPITAL		**180 733**	**797 405**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 210	80 581
Leverandørgjeld		472 175	301 269
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 750 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	14	13 115	12 852
SUM KORTSIKTIG GJELD		**563 500**	**394 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**744 232**	**1 192 106**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 18.02.2026
Styret i Oppløpet Sameie

Øyvind Rutledal/s/ Morten Thorsen/s/ Kjell Rønningen/s/

Elin Åldstedt/s/ Bjarne Dagfinn Lausen/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

Næring Adm.kostnader	7 824
Adm.kostnader	445 968
Felleskostnader	3 569 772
Næring Felleskostnader	197 364
TV/bredbånd	608 760
Driftsforening kontigent	168 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 997 838**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 752
SUM PERSONALKOSTNADER	**-37 752**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-267 796
SUM STYREHONORAR	**-267 796**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 353
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 353**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 811
Drift/vedlikehold VVS	-1 127 883
Drift/vedlikehold elektro	-176 009
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 075
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-38 968
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 575
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-229 856
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 545
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 073 590**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-17 048
Renovasjonsgebyr	-613 080
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-630 128**

NOTE 8
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-28 463
Oppløpet garasjesameiet	-85 389
SUM GARASJER	**-113 852**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-228 826
Andre fyringskostnader	-186 741
SUM ENERGI / FYRING	**-415 568**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 259
Håndverktøy	-479
Diverse utstyr	-1 636
Vaktmestertjenester	-79 447
Renhold ved firmaer	-216 327
Snørydding	-75 489
Andre driftskostnader	-16 312
Trykksaker	-2 173
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-26 641
Andre kontorkostnader	-42 379
Porto	-3 390
Bank- og kortgebyr	-4 399
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-12 944
Tap på fordringer	-10 093
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-505 969**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 027
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 935
Andre renteinntekter	104
SUM FINANSINNTEKTER	**27 307**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og provisjon kassekreditt	-2 692
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 692**

NOTE: 13

EGENKAPITAL	01.01.		31.12.
Egenkapital boligseksjoner 1 - 114	1 435 263	-384 173	1 051 090
Egenkapital næringsseksjoner 115 og 116	-637 857	-232 499	-870 357
SUM EGENKAPITAL	**797 406**	-616 673	**180 733**

NOTE 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-9 348
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 767
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-13 115**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i OPPLØPET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OPPLØPET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AG76Y-O1Z48-YD1I0-1FBGE-B0HX3-TZ8D0

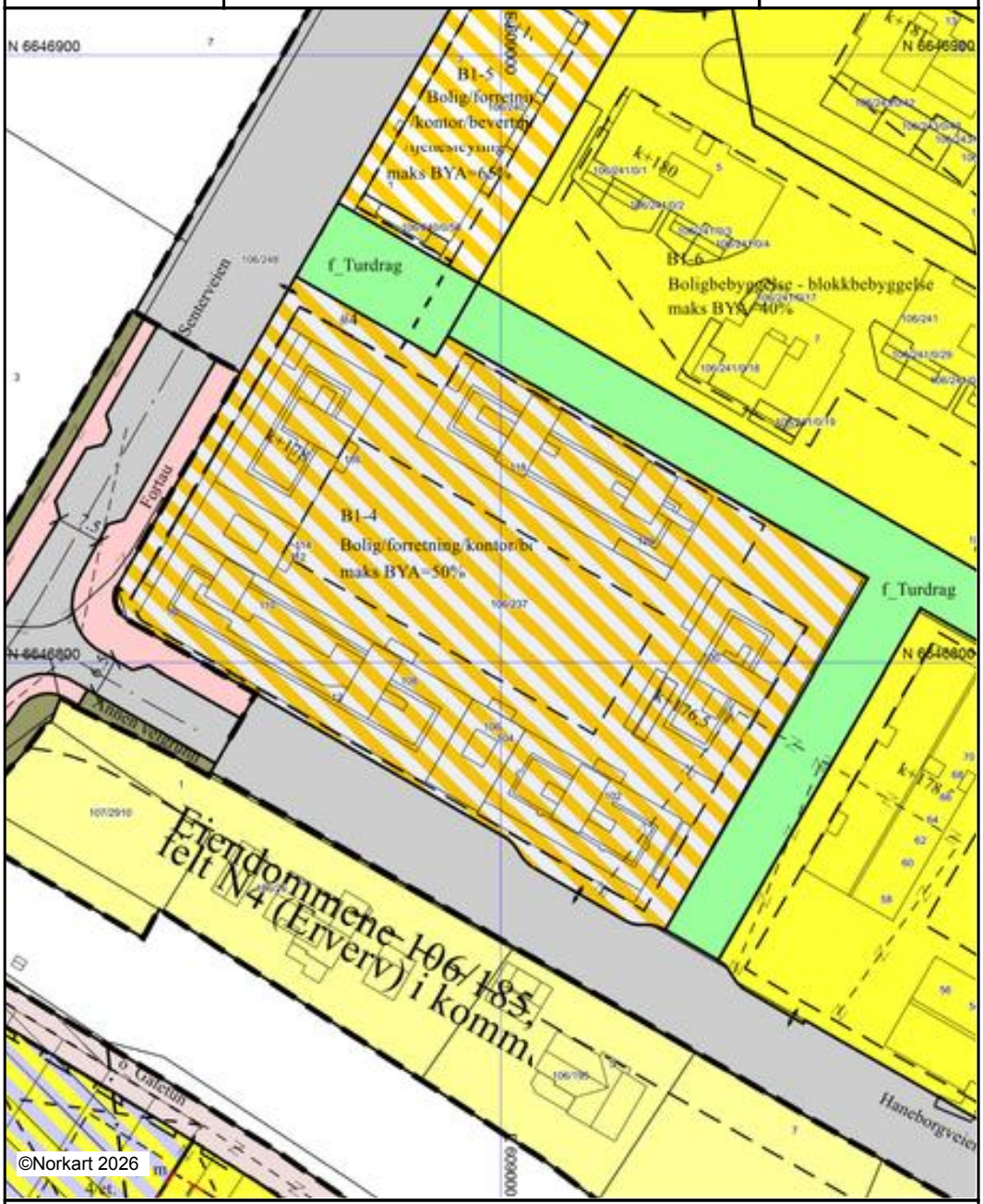
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/237/0/45
Adresse: Skogblomstveien 102
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



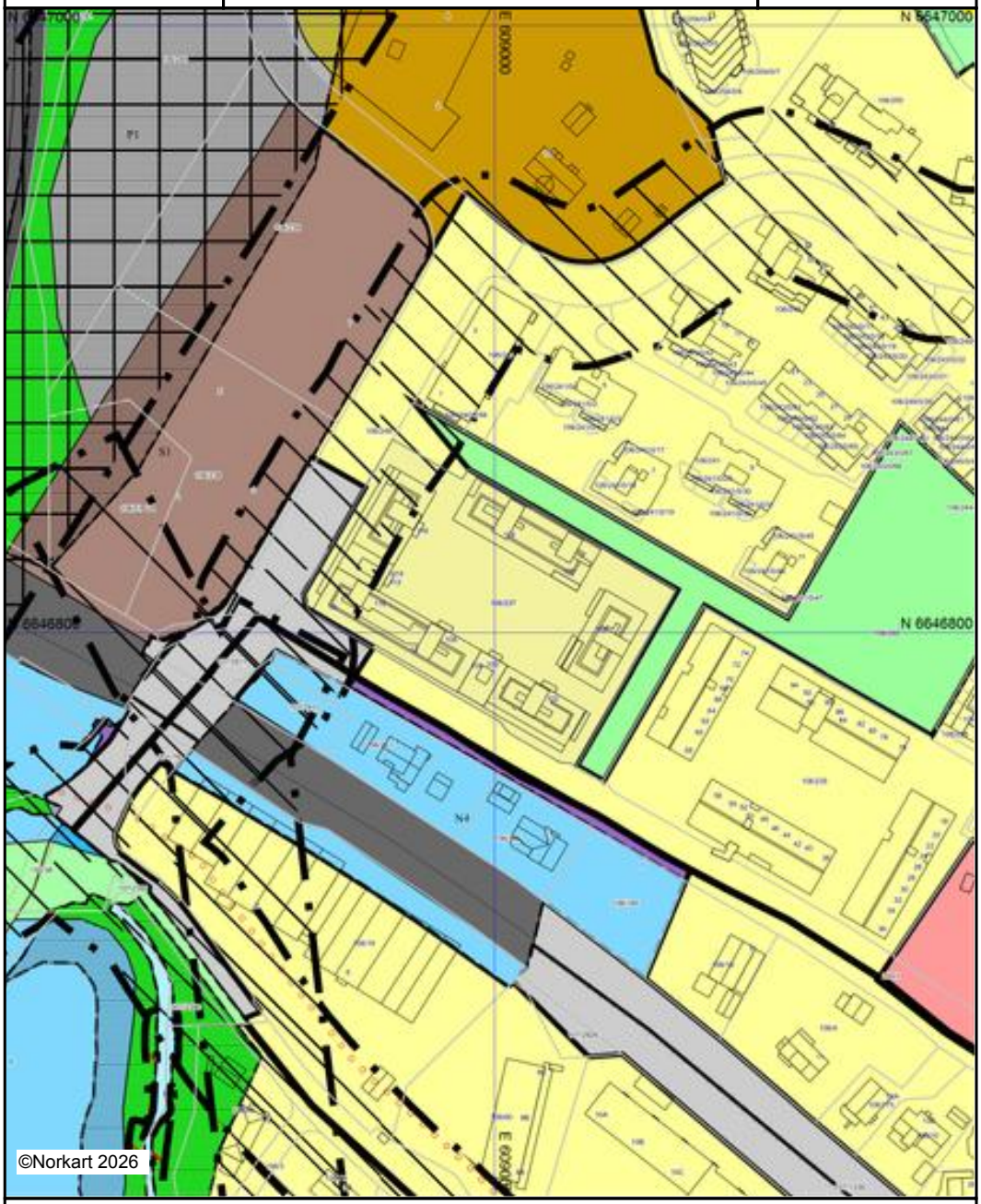
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/237/0/45
Adresse: Skogblomstveien 102
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000

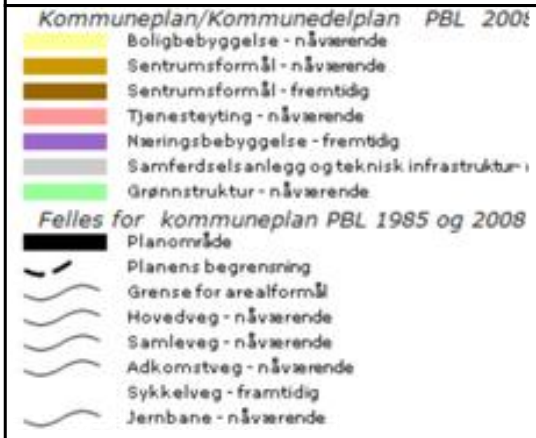
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Lund & Slaatto arkitekter AS

v/Inge Ormhaug

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Marthe Wold / 67 93 42 66	15/2020- 87		01.02.2017

Ødegårds vei 10 - gnr 106 bnr 196 - Felt B1-4 - Oppløpet - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.08.2016, og gitt kommunens journalnummer 15/2020-75. Det ble sendt ut foreløpig svar angående godkjennelse av avkjørsler 22.08.2016, journalnummer 15/2020-80. Supplering er innsendt 15.11.2016, journalnummer 15/2020-85.

Forhold til rekkefølgekrav i reguleringsplan
I reguleringsplanen for området – 014 Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Ødegården gelt B1, O1, AF2 - er det et rekkefølgekrav at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest før ny skole (Luhr skole) står ferdig. Skolen har fått midlertidig brukstillatelse 01.12.2016. Rekkefølgekrav som berører byggefelt B1-4 er nå oppfyllt.

Forhold i byggesaken
Ansvarlig søker bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.
Gjennomføringsplan versjon 18 datert 18.08.2016 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.

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

Beskrivelse	Antall	Beløp
§ 7 Ferdigmelding – tiltaksklasse 2 og 3: 20% av satsene i § 2, beregnet på grunnlag av bruksareal.		
- hus A, utenom næringsareal: 11 444,0 m2		
- næringsareal: 1 209,0 m2		
- hus B og C: 4 869,2 m2		
- TOTALT: 17 522,2 m2		
§ 2: Første 1000 m2		83 730 kr
Per påbegynte 200 m2: 5 624 kr	83	466 792 kr
Ferdigmelding		x 20 %
Totalt gebyr å betale		**110 104 kr**

Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Tiltakshaver: Selvaag Bolig ASA, Postboks 13, 0311 Oslo

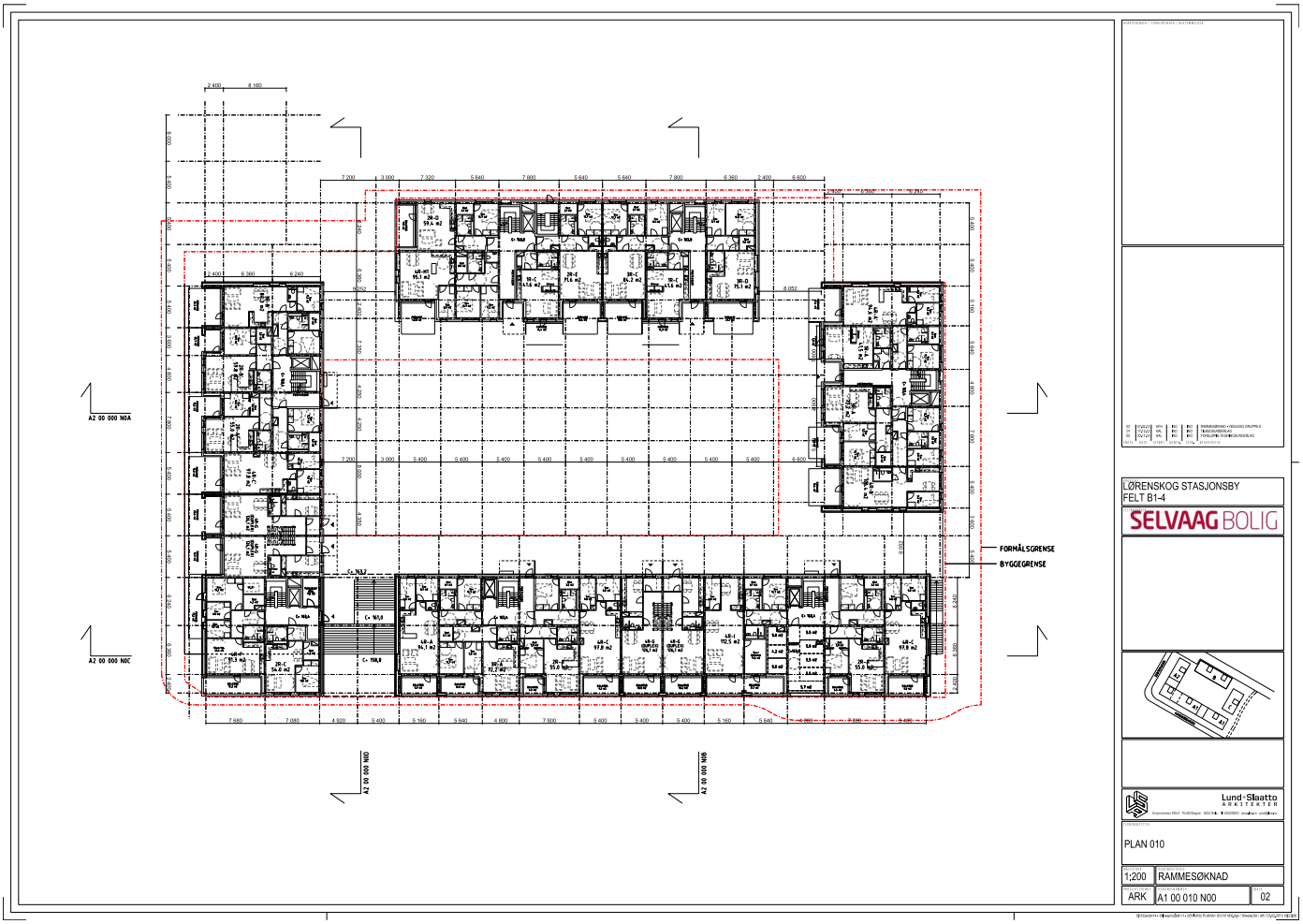
Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Marthe Wold
avdelingsarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA
Selvaag Bolig ASA



LØRENSKOG STASJONSBY
FELT B1-4

SELVAAG BOLIG

Lund•Slaatto ARKITEKTER

PLAN 010

1:200 | RAMMESØKNAD

ARK | A1 00 010 N00 | 02

Innsender iht. følgebrev-
~~innsender ikke oppgitt~~
992 587 776
org.nr./~~fødselsnr.~~

GNR. 106, BNR. 196 I LØRENSKOG KOMMUNE
ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr.237 og gnr. 106, bnr. 240 i Lørenskog kommune, [«Rettighetshaver»], 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.

Erklæringen tinglyses på gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 kan transportere rettighetene etter dette dokumentet til fremtidige parseller fradelt fra eiendommen, uten at dette krever samtykke fra rettighetshaver.

Oslo, 20.8.2021

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Bnr 237 og 240 er
seksjonert i henholdsvis
116 og 56 seksjoner

Erlend Rølles
Iht. Fullmakt

Doknr: 1040577 Tinglyst: 25.08.2021
STATENS KARTVERK

GNR. 106, BNR. 236 og 237 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Gnr. 106, bnr. 196 gis med dette vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 106, bnr. 237 fra Haneborgveien og til anleggseiendommen gnr. 106, bnr. 236.

Likeledes gis felt gnr. 106, bnr. 196, vederlagsfri rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på gnr. 106, bnr. 236 frem til egen eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 237 – samtlige seksjoner, og gnr. 106, bnr. 236, på egne og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 011.02.2016

Selvaag Bolig ASA
Org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommene iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte heftelser.

Oslo, den. 11.02.2016

Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Doknr: 128924 Tinglyst: 12.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GNR. 106, BNR. 235 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 – 18 i Lørenskog [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til bruk av utvendig fellesareal på gnr. 106, bnr. 235, for ferdsel, lek og rekreasjon, i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealet.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealet. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

Oslo, den 19.11.2014

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 235 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 116522 Tinglyst: 09.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

GNR. 106, BNR. 236 og 237 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Gnr. 106, bnr. 196 gis med dette vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 106, bnr. 237 fra Haneborgveien og til anleggseiendommen gnr. 106, bnr. 236.

Likeledes gis felt gnr. 106, bnr. 196, vederlagsfri rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på gnr. 106, bnr. 236 frem til egen eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 237 – samtlige seksjoner, og gnr. 106, bnr. 236, på egne og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 011.02.2016

Selvaag Bolig ASA
Org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommene iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte heftelser.

Oslo, den. 11.02.2016

Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Dokn: 128924 Tinglyst: 12.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rett kopi bekrefles
Anne Lene Felberg

Løpenummer for forretning: 601937396
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637944	LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
934261585	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS		Postboks 6668 St. Olavspl., 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	106	237

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	237	0	1	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	2	60 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	3	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	4	98 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	5	126 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	6	126 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	7	91 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	8	54 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	9	94 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	10	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	11	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	12	98 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	13	126 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	14	126 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	15	113 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	16	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	17	98 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	18	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	19	60 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 71961 Tinglyst: 26.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	237	0	20	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	21	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	22	91 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	23	54 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	24	94 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	25	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	26	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	27	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	28	94 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	29	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	30	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	31	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	32	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	33	60 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	34	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	35	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	36	91 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	37	54 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	38	38 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	39	102 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	40	94 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	41	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	42	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	43	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	44	94 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	45	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	46	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	47	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	48	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	49	60 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	50	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	51	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	52	91 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	237	0	53	54 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	54	38 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	55	102 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	56	94 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	57	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	58	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	59	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	60	113 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	61	91 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	62	107 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	63	59 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	64	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	65	42 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	66	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	67	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	68	42 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	69	75 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	70	59 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	71	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	72	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	73	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	74	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	75	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	76	75 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	77	59 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	78	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	79	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	80	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	81	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	82	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	83	75 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	84	59 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	85	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	237	0	86	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	87	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	88	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	89	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	90	75 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	91	59 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	92	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	93	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	94	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	95	84 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	96	55 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	97	75 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	98	53 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	99	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	100	41 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	101	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	102	106 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	103	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	104	56 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	105	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	106	106 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	107	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	108	56 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	109	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	110	106 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	111	95 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	112	56 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	113	72 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	114	106 / 10187	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	237	0	115	1114 / 10187	Næringseksjon	Nei	Nei
0230	106	237	0	116	107 / 10187	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

Rekvirentens navn: ODS EIENDOMSPRAKTIKK AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: PB 6668 ST. OLAVS PLASS	
Post nr.: 0129 Poststed: OSLO	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr: 977 24 585 Ref.nr.: 7329	
Mail adresse: espenjorgensen@obos.no Tlf.nr.: 22 86 58 60	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	10c	237		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
972 587 776	SELVAAG BOLIG ASA	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	SE VEDLEGG			13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	—	—	—	14	—	—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	—	—	—	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	—	—	—	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	—	—	—	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	—	—	—	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	—	—	—	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12				24				36				48				60			
Sum tellere:	SE VEDLEGG			= nevner:	—														

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 1 av 3

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ☑ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.

e) ☑ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
OSLO 22/12-2015	LARS LUND MATHIESEN FOR SELVAAG OSLO AS I HT. FULLMAKT	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at samelermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
106	237			

Dato	Stempel og underskrift
07.01.2016	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebruk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjeldende part.

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 106 Bnr. 237 Lørenskog
Skogblomsvelen 100-120, Hanebergvelen 10 og 12, 1470 Lørenskog

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	84	BÅ	51	B	107	B	101	B	72	BÅ
2	B	60	BÅ	52	B	91	B	102	B	106	BÅ
3	B	55	BÅ	53	B	54	B	103	B	95	B
4	B	98	BÅ	54	B	38	B	104	B	56	B
5	B	126	BÅ	55	B	102	B	105	B	72	B
6	B	126	BÅ	56	B	94	B	106	B	106	B
7	B	91	BÅ	57	B	72	B	107	B	95	B
8	B	54	B	58	B	55	B	108	B	56	B
9	B	94	B	59	B	107	B	109	B	72	B
10	B	72	B	60	B	113	B	110	B	106	B
11	B	55	B	61	B	91	B	111	B	95	B
12	B	98	B	62	B	107	B	112	B	56	B
13	B	126	B	63	B	59	B	113	B	72	B
14	B	126	B	64	B	96	BÅ	114	B	106	B
15	B	113	B	65	B	42	BÅ	115	N	1114	
16	B	55	B	66	B	72	BÅ	116	N	107	
17	B	98	B	67	B	84	BÅ				
18	B	84	B	68	B	42	BÅ				
19	B	60	B	69	B	75	BÅ				
20	B	55	B	70	B	59	B				
21	B	107	B	71	B	96	B				
22	B	91	B	72	B	55	B				
23	B	54	B	73	B	84	B				
24	B	94	B	74	B	84	B				
25	B	72	B	75	B	55	B				
26	B	55	B	76	B	75	B				
27	B	107	B	77	B	59	B				
28	B	94	B	78	B	95	B				
29	B	72	B	79	B	55	B				
30	B	55	B	80	B	84	B				
31	B	107	B	81	B	84	B				
32	B	84	B	82	B	55	B				
33	B	60	B	83	B	75	B				
34	B	55	B	84	B	59	B				
35	B	107	B	85	B	95	B				
36	B	91	B	86	B	55	B				
37	B	54	B	87	B	84	B				
38	B	38	B	88	B	84	B				
39	B	102	B	89	B	55	B				
40	B	94	B	90	B	75	B				
41	B	72	B	91	B	59	B				
42	B	55	B	92	B	95	B				
43	B	107	B	93	B	55	B				
44	B	94	B	94	B	84	B				
45	B	72	B	95	B	84	B				
46	B	55	B	96	B	55	B				
47	B	107	B	97	B	75	B				
48	B	84	B	98	B	59	B				
49	B	60	B	99	B	95	BÅ				
50	B	55	B	100	B	41	BÅ				
SUM BRØK		4084		SUM BRØK		3717		SUM BRØK		2386	

SUM BRØK (TELLERE) 10187 = NEVNER I SAMLEBRØKEN

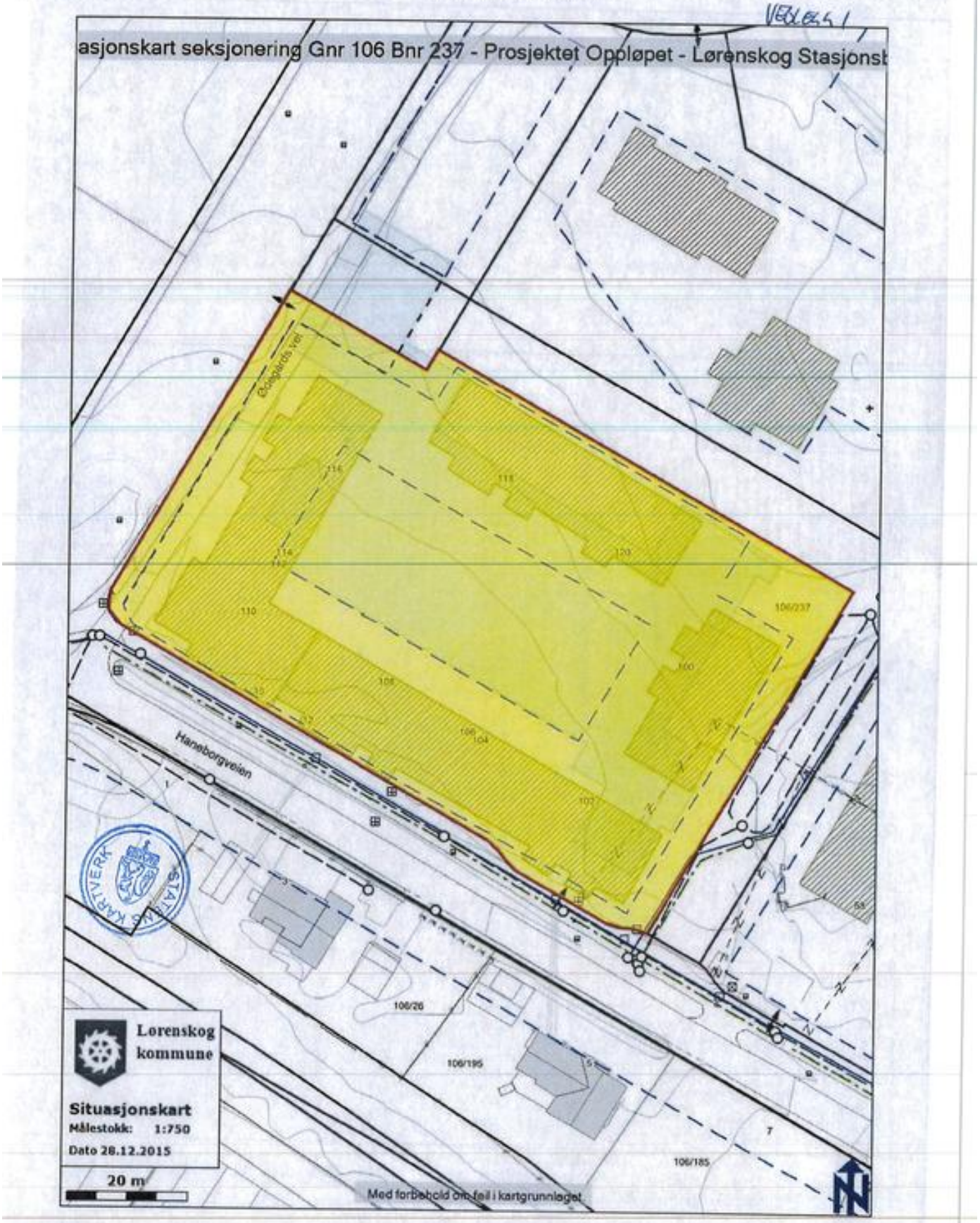
Signaturer

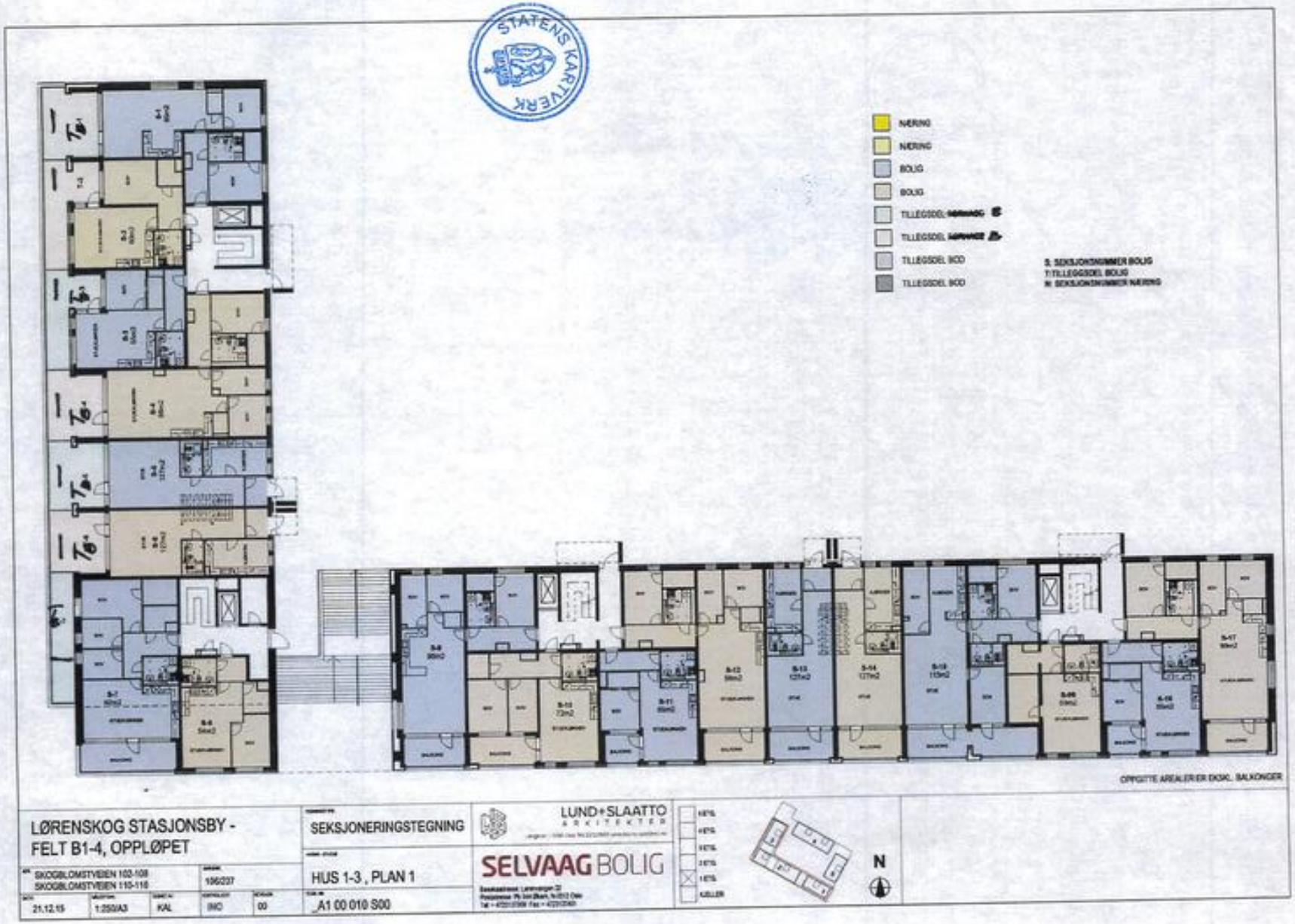
Dato 22/12-2015

for

Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA

LARS LUND MATHIESEN


asjonskart seksjonering Gnr 106 Bnr 237 - Prosjektet Oppløpet - Lørenskog Stasjonsb
Hanehorgveien
106/237
106/26
106/195
106/185
Lørenskog kommune
Situasjonskart
Målestokk: 1:750
Dato 28.12.2015
20 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget


STATENS KARTVERK
NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET
SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
196227
21.12.15
1:250/A3
KAL
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS 1-3 , PLAN 1
_A1 00 010 S00
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
N





NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

B SEKSJONSNUMMER BOLIG
T TILLEGGSDEL BOLIG
N SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET

SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116

196/237

21.12.15 | 1:250/A3 | KAL | INO | 00

SEKSJONERINGSTEGNING

HUS 1-3 , PLAN 2

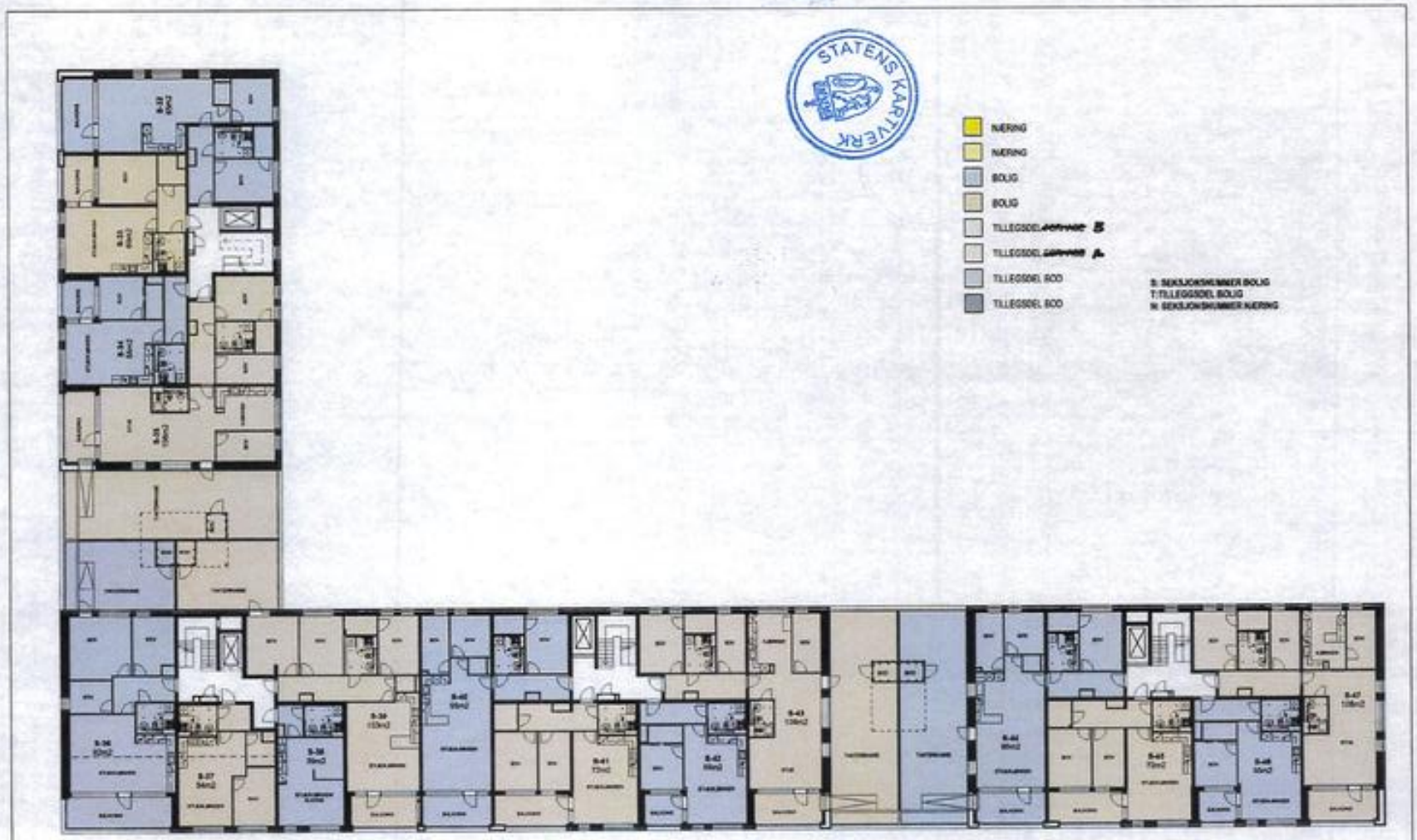
_A1 00 020 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

16%
4%
16%
24%
16%
KJELLER

N


STATENS KARTVERK
NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
B: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET
SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
106/237
21.12.15
1:250/A3
KAL
INO
00
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS 1-3 , PLAN 3
A1 00 030 S00
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL FORMÅL: B
TILLEGGSDEL FORMÅL: Ö
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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





OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116

106/237

21.12.15 | 1:250/A3 | KAL | ENO | 00

SEKSJONERINGSTEGNING

HUS 1-3 , PLAN 4

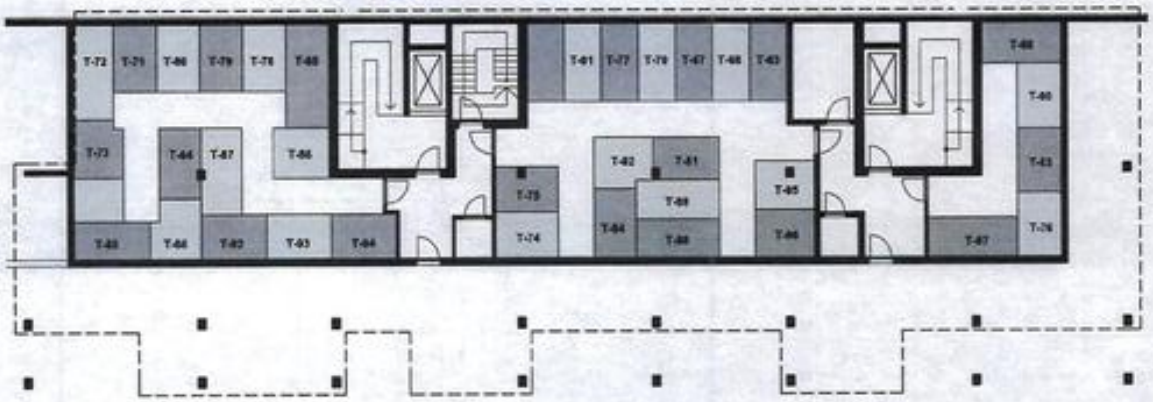
_A1 00 040 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

16%
48%
16%
2%
16%
ANDRE

N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~GARASJE~~ B
TILLEGGSDEL ~~GARASJE~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET			SEKSJONERINGSTEGNING	LUND+SLAATTO ARKITEKTER
SKOGBLOMSTVEIEN 118-120			106/237	KJELLER UNDER HUS 4
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02
			4A1 00 0K0 S00	SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 344 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4722137000 Fax: + 4722137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
TILLEGGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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

STATENS KARTVERK

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SEKSJONERINGSTEGNING

HUS 4 - PLAN 1

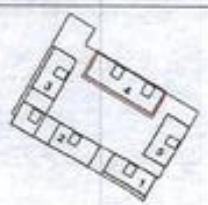
LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

ADR.	GNR/BNR				
SKOGBLOMSTVEIEN 118-120	106/237				
DATO	MÅLESTOKK	TEGNET AV	KONTROLLERT	REVISJON	TEGN. NR.
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02	4A1 00 010 S00

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORNAGE~~ B
TILLEGGSDEL ~~FORNAGE~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SEKSJONERINGSTEGNING

HUS 4 - PLAN 2

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

ADR	GNR/BNR
SKOGBLOMSTVEIEN 118-120	106/237

DATO	MÅLESTOKK	TEGNET AV	KONTROLLERT	REVISJON	TEGN NR
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02	4A1 00 020 S00

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0513 Oslo
Tel: + 47221070 00 Fax: + 47221074 01

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL ~~GARASJE~~ B
TILLEGSDEL ~~GARASJE~~ B
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120
GNR/BNR: 106/237

DATO	MÅLESTOKK	TEGNET AV	KONTROLLERT	REVISJON
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING
HUSNR / ETASJE: HUS 4 - PLAN 3
TEGN.NR: 4A1 00 030 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langaas 1, 0580 Oslo Tel: 22122900 www.lund-slaatto.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +4723137000 Fax: +4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N



NÆRING

NÆRING

BOLIG

BOLIG

TILLEGSDEL ~~GARASJE~~ B

TILLEGSDEL ~~PARKERING~~ B

TILLEGSDEL BOD

TILLEGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120

GNR/BNR: 106/237

HUS/OPPGANG + ETASJE: HUS 4 - PLAN 4

DATO	MÅLESTOKK	TEGNET AV	KONTROLLERT	REVISJON
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02

TEGN. NR: 4A1 00 040 S00

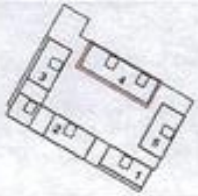
LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Langaura 1, 0050 Oslo Tlf 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 22 13 70 00 Fax: + 47 22 13 74 01

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORNØE~~ B
TILLEGGSDEL ~~FORNØE~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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

STATENS KARTVERK

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120			GNR/BNR: 106/237		
DATO: 21.12.15	MÅLESTOKK: 1:250/A4	TEGNET AV: KAL	KONTROLLERT: INO	REVISJON: 02	TEGN.NR: 4A1 00 050 S00

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUSNR + ETASJE: HUS 4 - PLAN 5

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +4723137000 Fax: +4723137401

6 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORHAGE~~
TILLEGGSDEL ~~FORHAGE~~
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR	GNR/BNR	TEGNINGSTYPE
SKOGBLOMSTVEIEN 100	106/237	SEKSJONERINGSTEGNING

HUSNR • ETASJE	TEGN. NR
KJELLER UNDER HUS 5	5A1 00 0K0 S00

DATO	MÅLESTOKK	TEGNET AV	KONTROLLERT	REVISJON
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
TILLEGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

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

STATENS KARTVERK

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUS + ETASJE: HUS 5 - PLAN 1

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

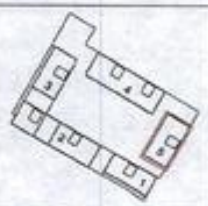
SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lensmyrgen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

ADR	GNR/BNR
SKOGBLOMSTVEIEN 100	106/237

DATO	MÅLESTOKK	TEGNET AV	KONTROLLERT	REVISJON	TEGN. NR.
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02	5A1 00 010 S00

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL FORHAGE B
TILLEGSDEL FORHAGE B
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SEKSJONERINGSTEGNING

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

HUS 5 - PLAN 2

SELVAAG BOLIG

GNR:	BNR:
SKOGBLOMSTVEIEN 100	106/237

DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:	REVISJON:
21.12.15	1:250/A4	KAL	INO	02

TEGN. NR: 5A1 00 020 S00

Besøksadresse: Lensmannsgen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0612 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL FORMÅL B
TILLEGGSDEL FORMÅL B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

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

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 100			GNR/BNR: 106/237		
DATO: 21.12.15	MÅLESTOKK: 1:250/A4	TEGNET AV: KAL	KONTROLLERT: INO	REVISJON: 02	TEGN.NR: 5A1 00 030 S00

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUSNR./ETASJE: HUS 5 - PLAN 3

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Lyngkjær I, 0250 Oslo Tel 22122000 www.lsa.no post@lsa.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Bjørn, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL ~~FORMÅL~~ B
TILLEGSDEL ~~FORMÅL~~ B
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

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

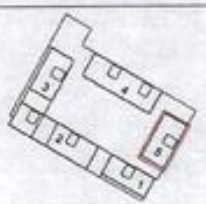
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET				SEKSJONERINGSTEGNING
ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 100			GNR/BNR: 106/237	HUS 5 - PLAN 4
DATO: 21.12.15	MÅLESTOKK: 1:250/A4	TEGNET AV: KAL	KONTROLLERT: INO	REVISJON: 02
				TEGN.NR: 5A1 00 040 S00

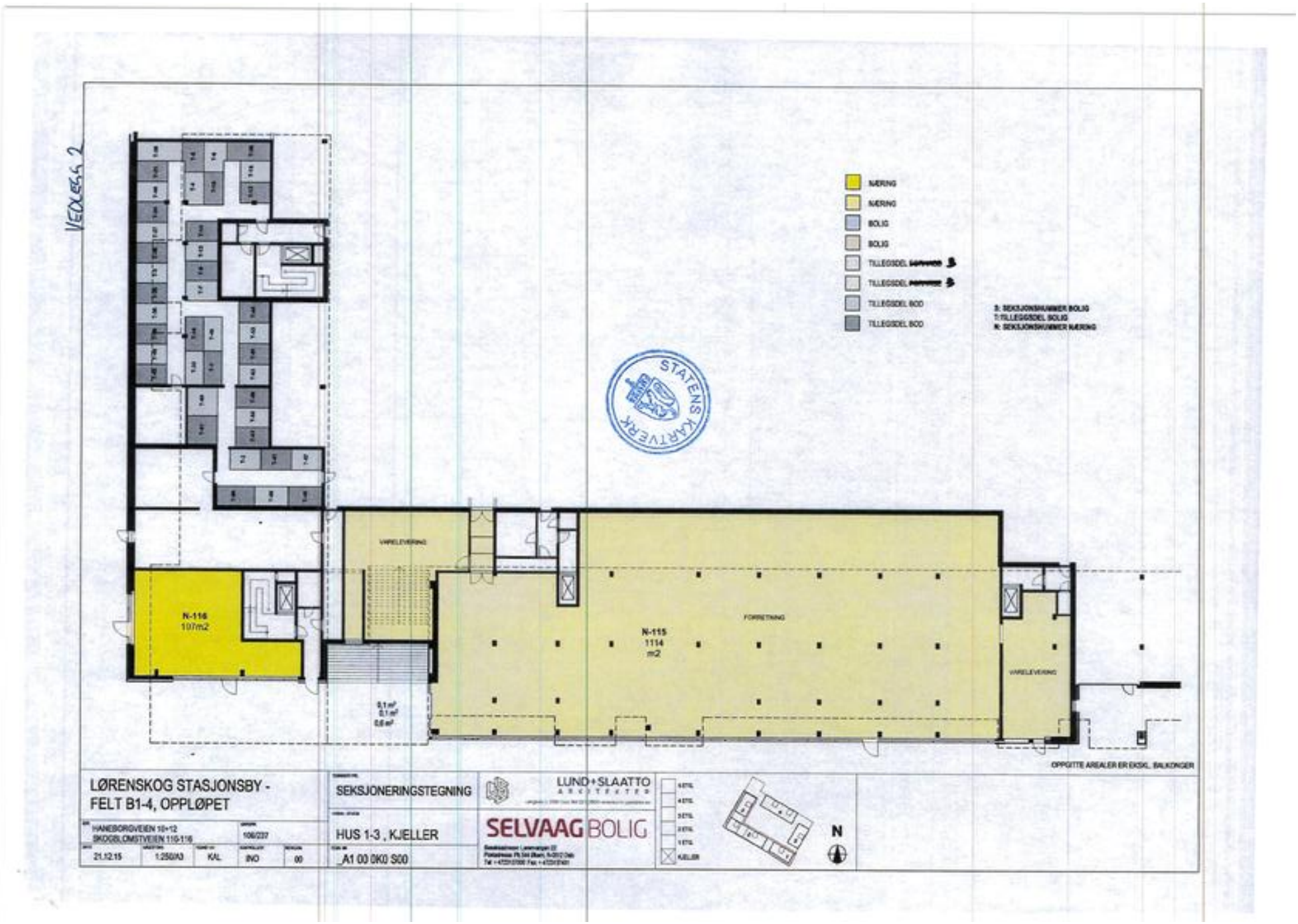
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langgata 1, 0160 Oslo Tel 22122900 www.lund-slaatto.no post@lsa.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4722137200 Fax: + 4722137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N


VEDLEGG 2
NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING
STATENS KARTVERK
VARELEVERING
N-116
107m2
N-115
1114
m2
FORRETNING
VARELEVERING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET
HANEBORGVEIEN 10+12
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
106/237
21.12.15
1:250/A3
KAL
INO
00
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS 1-3 , KJELLER
_A1 00 0K0 S00
LUND+SLAATTO
ARCHITECTS
SELVAAG BOLIG
KJELLER
N



Velkommen til

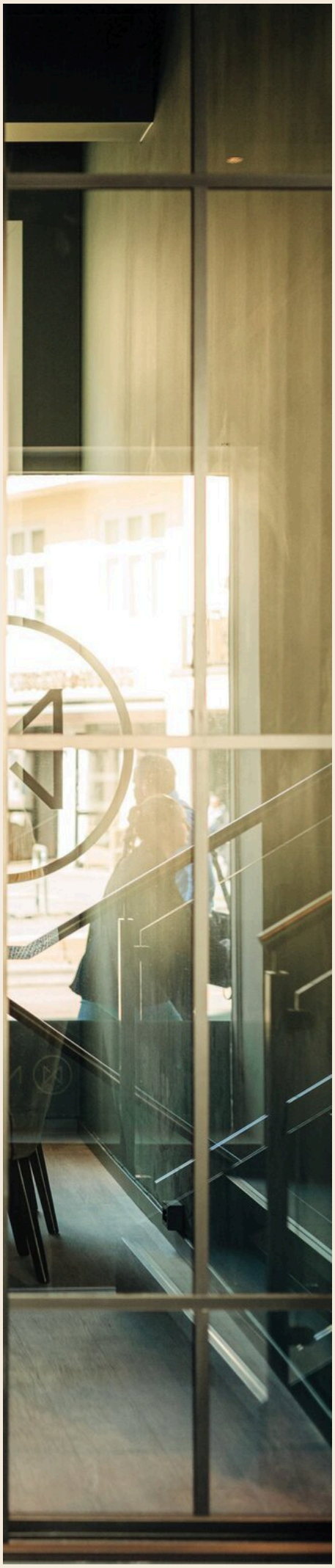
Nordvik Lørenskog

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

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0053/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 118 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 237, snr 66 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 236 (ideell andel 1/123) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848