NORDVIK

Skogblomstveien 68

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skogblomstveien 68

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
18	Vedlegg
43	Andre vedlegg
116	Bilder
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026







Nøkkelinformasjon

2-roms toppleilighet m/ balkong på 7,5 m² - Garasjeplass m/lader - Fjernvarme - Heis - Gangavstand til tog og butikk

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 630,-**
Totalpris	**3 578 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 109,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skogblomstveien 68, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en innbydende og moderne selveierleilighet i byggets 4. etasje. Boligen rommer entré, stue/kjøkken, bad, soverom og innvendig bod. I tillegg er det utgang til en balkong på 7,5 m²!

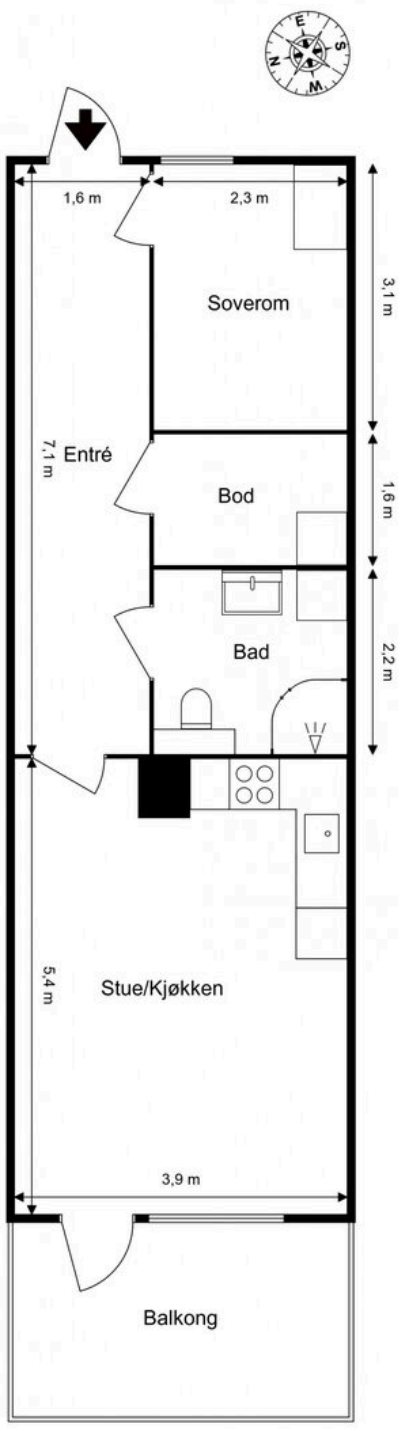
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Lørenskog med gåavstand til tog- og bussterminal. Videre så ligger det en rekke butikker og servicetjenester kun et steinkast fra leiligheten. Med tog er det kort vei til Oslo S og Lillestrøm. Bilen parkeres enkelt i garasjen.

Verdt å merke seg:
Toppleilighet med gode solforhold
Attraktiv 2-roms leilighet fra 2015
Varmtvann og fyring via fjernvarme
Garasjeplass med elbillader
Åpen stue-/kjøkkenløsning
Innvendig bod og kjellerbod
Populær beliggenhet

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Skogsblomstveien 6b
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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





Skogblomstveien 68

Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	4 min 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	21 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.5 km

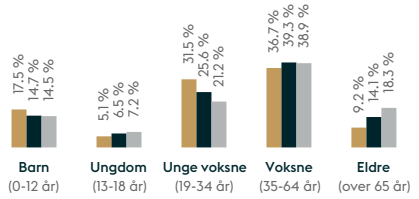
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	7 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	3 min 0.3 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	5 min 0.4 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 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

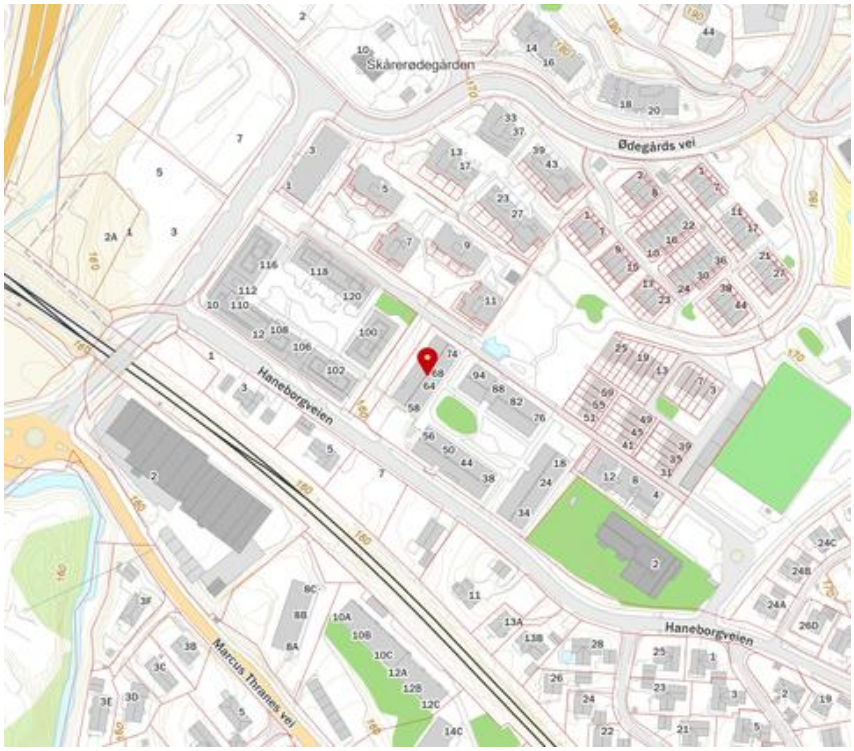
Sport

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	11 min
EVO SNØ	6 min
Sportytude Lørenskog Snø	8 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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0006/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 68, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 235, snr 99 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Lisa Kim Ly Phan

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 630,- (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
2015

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entre, soverom, bod, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 49 m²: Entre, soverom, bod, bad, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbillader
- Bod på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er lagt fliser på gulvet rett innenfor ytterdøren. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. Fra gangen er det i tillegg inngang til en smart innvendig bod, med mye lagringsplass. Det disponeres også en kjellerbod på 5 m².

Stue:
Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, og har godt med lysinnslipp fra vindusflatene. I rommet er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisebord. Rommet har parkett på gulvet, samt malte vegg- og takflater. Fra stuen er det

utgang til en hyggelig balkong på 7,5 m². Balkongen er overbygget, og har plass til sittegruppe samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og har integrert stekeovn og platetopp. Innredningen har slette hvite skapfronter, samt grå benkeplate. Det er montert fliser på veggen over benkeplaten, samt opplegg for oppvaskmaskin. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk avtrekksvifte. I tillegg er det plass til frittstående kjøle-/fryseskap.

Bad:
Baderommet har flis på gulv og vegger, samt malt overflate i himling. Rommet har gulvvarme. Videre er det utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc, servantskap og innfellbare dusjdører.

Soverom:
Soverommet er av fin størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. I tillegg er det plass til kommode/skapinnredning.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser
Vegger: Malte overflater, fliser
Himling: Malte overflater, takess

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

Parkering
Boligen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg er tinglyst som bruksrett tilhørende den aktuelle leiligheten. Garasjeanlegget er organisert som næringsseksjon, Gnr. 106 Bnr. 235 Snr. 141.

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
Ingen bemerkning

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.01.2026
Vinduer og dører:
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2014 i stue.
Brannvindu på soverom ukjent årstall, antatt fra byggeår.
Ytterdør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.
Formpressede innerdører.

Balkong/terrasse:
Balkong på 7,5 m² med adkomst fra stue. Vestvendt

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger: Rør i rør system
Radiator på soverom og stue.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.

Elkraft:
Sikringsskap plassert i entre. Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmesentral TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
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
Fjernvarme via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1627 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Uvisst om selger har tegnet norgespris - Boligen har vært utleid.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 109,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, garasje, fjernvarme, trappevask, bredbånd og kabel-TV, vedlikehold, forretningsfører, brøyting, gressklipping m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr. 2 094,-
- TV/Internett: kr. 615,-
- Kontingent: kr. 150,-
- Tilknyttet garasjeplass nr. 99 (24833 - 78): kr. 250,-

Energiavregning trekkes 1-2 ganger i året.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 017 731,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 070 924,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Formtoppen Sameie, orgnr. 915594433

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet
- Formtoppen Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 106, bnr. 235 i Lørenskog kommune.
- Sameiet består av 140 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bestående av 15 p-plasser.
- Styrets e-post er post@formtoppen.no
- Sameiets hjemmeside er www.formtoppen.no
- Sameiet har avtale med ekstern vaktmester.

Røyking på svalgang er ikke tillatt.

Grilling med kull på verandaen er forbudt på grunn av brannvern. Grilling med gass eller elektrisk grill er godtatt. Grilling skal avsluttes innen kl 22.00.

Farge på solskjerming må ikke avvike fra samme farge som veggen, dvs. grå eller oransje, hvis ikke annet er bestemt av styret. Dette gjelder også for innvendig skjerming av balkong.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID
Økonomi
- Vi har jobbet en del med de økningene som har vært på

kostnader vi har og vi gjør det vi kan for å holde husleien så lav som mulig. En generell prisøkning på det meste, f.eks. kommunale avgifter og forsikringspremier, til et økt behov for vedlikehold, gjør at husleien blir høyere enn ønsket. Som det kommer frem av årsregnskapet så er det dessverre ikke vært lett å få regnskapet til å gå i null.
- Vi har valgt å gå over til månedlig avlesning av forbruk på varmtvann og varme og nå også kaldtvann. Dette er gjort for å gi alle en bedre mulighet til å passe på eget forbruk. Vi ser at dette har blitt en liten utfordring og vi jobber fortsatt kontinuerlig for å rette eventuelle feil. Månedlig avlesning gjør også at vi lettere legger merke til unormalt forbruk og kan utbedre dette raskt. Vi har et høyt forbruk på fellesområdene, og det har vært viktig for styret å få kontroll på dette. Akonto kaldtvann for januar, februar og mars vil bli tilbakebetalt.
- Som dere vet, så ble Boalliansen kjøpt opp av USBL i 2024. Dette innebar mye nytt for oss, blant annet et helt nytt styreverktøy for oss, Bonabo. Vi jobber fortsatt med å bli fortrolig med det nye systemet med USBL, Lørenskog stasjonsby vel
- Det har vært oppstart av Vellet i stasjonsbyen Lørenskog og oppstart av Lørenskog driftstyret, de sitter i dette styret. Det har vært gjennomført flere møter og befaring i forbindelse med overtagelse av felles eiendom som parken og turstiene.

Garasje
- Det ble vasket i garasjen den 7. mai. Vi har årlig service på ventilasjonsanlegget og det byttes filter jevnlig. Vi har noen utfordringer med garasjeporten og følger opp dette med service og reparasjon.

Hms
- Det har blitt gjennomført flere HMS-runder og vi har årlig sjekk av brannvarslingssystemet vårt, røykluker, det elektriske anlegget, nødlys, samt 4 årlige kontroller av heiser.

Forsikringssaker
- Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i 2024.

Lørenskog Stasjonsby Vel
- Vellet har jobbet mye med opparbeidelse av parken, samt området nord for vårt sameie. Nye bommer ble satt opp i Skogblomstveien og vi har sett at det dessverre har vært noen utfordringer med ROAF. Dette er meldt inn.

Brannutrykninger
- Det er dessverre fortsatt en del unødvendige utrykninger fra Nedre Romerike Brann og Redning (NRBR). Det er svært viktig at alle setter seg inn i brannrutinene våre og avstiller brannalarmen korrekt når det ikke er brann. Vi vet at det er mange utleieleiligheter hos oss og det er derfor viktig at eierne informerer nye leietagere om disse rutinene. Vi minner om at unødvendige utrykninger fra NRBR blir fakturert eier av leiligheten – dette koster dere nesten 7000 kroner!

Diverse
- Mye av styrets tid går til å besvare mail. Vi jobber for at mailen skal holdes ryddig, oversiktlig og med kort responstid. Det er viktig at beboere oppgir hvilken leilighet det gjelder, slik at styret lett og effektivt kan finne og følge opp tidligere korrespondanse. Vi minner om at alle henvendelser skal gå via styremailen – Det er det eneste stedet vi kan garantere at henvendelsene blir fulgt opp korrekt. Annet arbeid vi gjør er å registrere telefonnummer for å åpne garasjeporten, vi følger opp vaktmester og alle våre avtaler knyttet til driften. Vi bestiller og selger nøkler til fellesdørene. I tillegg bistår vi så godt vi kan med både stort og smått, såkalt. Vi oppfordrer alle til å være vennlige, ta hensyn til hverandre og hjelpe til der det trengs. Godt naboskap er viktig!

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Et eierskifte trenger ikke styregodkjennelse, men skal meldes til forretningfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Fellesformue
Kr 7 018,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 156 904,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 669 438,-. Per april 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart. Dette legges frem på sameiets årsmøte 20.05.2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ny eier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og evt. dugnader.

Dyrehold
Normalt dyrehold er tillatt. Styret har rett til å nedlegge forbud mot dyrehold i gitte tilfeller.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6512848

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 613 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær, sittegrupper og sykkelparkering. Hellebelagte 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 etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby i Lørenskog kommune. Kort gangavstand til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 som ligger i samme bygg, Coop Mega, Kiwi og Joker. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog togstasjon som ligger kun 300-400 meter fra Skogblomstveien. Med bil fra Stasjonsbyen tar det ca. 4 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Haneborgåsen med turløyper, hinderløype, bålplasser og fine teltplasser. I kort avstand finner du også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

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

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

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

Kort og trygg gangavstand til Luhr barneskole. Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang vil være en kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog videregående skole og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Framtia barnehage ligger like bortenfor boligen. Kommunen har ikke skolekretser, men "veiledende inntaksområder" for hver barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.02.2019.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til barnehage, park, turdrag, vei og frittliggende småhusbebyggelse.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er regulert til tjenesteyting - nåværende, gønnstruktur - nåværende, næringsbebyggelse - fremtidig.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H570_, H810_1. Hensynssone gjelder særlig hensyn til kulturmiljø og felles planlegging. Dette berører ikke eiendommen.

I henhold til temakart for Lørenskog kommune ligger boligen i gul støysone fra toglinjen.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lørenskog kommune sine nettsider: https://kommunekart .com/klient/lorenskog/grunnkartklient. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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.

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

3222/106/235/99:
09.02.2015 - Dokumentnr: 116522 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:18
Bruksrett til utvendig fellesareal.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 234, snr. 1 - 18 i Lørenskog [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til bruk av utvendig fellesareal på gnr. 106, bnr. 2_3i, 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.

29.05.2015 - Dokumentnr: 471109 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/7422

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.

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. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3 500,-
(Første visning og overtagelse gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 737,-
Tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 117 912,- 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
- Tilstandsrapport, datert 28.01.2026
- Energiattest, datert 08.12.2016
- Brev fra forretningsfører, datert 23.02.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 12.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 20.02.2026
- Kommuneplankart, datert 20.02.2026
- Ferdigattest, datert 25.02.2019
- Byggemeldte tegninger, datert 28.05.2013
- 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

Megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lisa Kim Ly Phan	9578-5999-4-3447587	2026-04-10 14:01:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 68, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Lisa Kim Ly Phan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp6512848
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0006/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lisa Kim Ly Phan	**2026-04-10**

Identifikasjon

Lisa Kim Ly Phan

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

Skogblomstveien 68
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2015
BRA:	54 m^2
BRA-i:	49 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	0	0	3

Supertakst

GNR: 106 BNR: 235 SNR: 99

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Skogblomstveien 68
1470 Lørenskog

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39141

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.1.2026	**28.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lisa Kim Ly Phan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skogblomstveien 68, 1470 Lørenskog**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**106**	Bruksnr:	**235**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**99**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2015**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk med platekledning, samt noe murstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Entre, soverom, bod, bad, stue/kjøkken	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**54**	**49**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 7,5 m² med adkomst fra stue. Vestvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2014 i stue.
Brannvindu på soverom ukjent årstall, antatt fra byggeår.
Ytterdør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.
Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra innvendig side. Eventuelle forhold på utvendig side eller i utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke kontrollert, og skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes. Takkonstruksjonen faller innenfor borettslagets ansvar.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Benkeplate har en liten avskalling i laminatoverflaten. Forholdet vurderes som normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.50 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap plassert i entre

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator på soverom og stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Fordelerskap til gulvvarme er palssert på bad.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i innvendig bod.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Bad fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Høydeforskjell (42 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Nedsenket dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Påstrykningsmembran synlig, ingen synlig klemring på denne type sluk/ utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

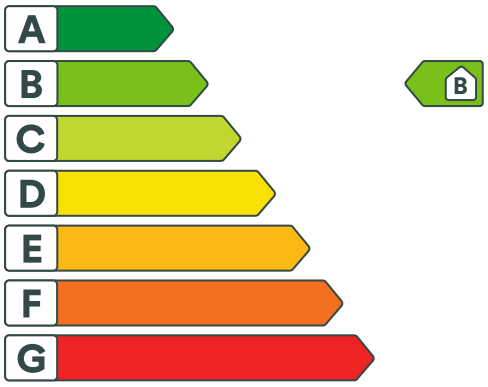
6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng



Adresse	
Skogblomstveien 68, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279742**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300429151**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **99**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
96,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
108,28 kWh/m²	**7 184 kWh**



Skogblomstveien 68, 1470 LØRENSKOG

Detaljering

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



Skogblomstveien 68, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Formtoppen Sameie		**Vår ref.:**	2483/99	**Fødselsdato eier:**	12.03.1996
Skogblomstveien 68		**Type:**	Boligsameie		
1470 LØRENSKOG		**Eiere:**	Lisa Kim Ly Phan		
Organisasjonsnr:	915 594 433	**Seksjonsnr:**	99		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 069**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 094
Tilleggsytelser:	Digital-tv	200
	TV/Internett	375
	Kontingent	150
Objekt:	Tilknyttet garasjeplass nr. 99 (24833 - 78)	250

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 109**

Felleskostnader:	Felleskostnader		2 094
Tilleggsytelser:	Digital-tv	(200,00 i Feb. 26)	0
	TV/Internett		615
	Kontingent		150
Objekt:	Tilknyttet garasjeplass nr. 99 (24833 - 78)		250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Aina Helen Slåtsveen Evensen
Adresse:	Skogblomstveien 68
Postnr/-sted:	1470 LØRENSKOG
Telefon:	Mob.: 97609418
E-post:	aevensen@invacare.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	188
Annen formue:	7 018	Utgifter:	6		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	99	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	106/235 - seksjon:99		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7612.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6512848

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	29.06.2022	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Formtoppen Sameie	**Vår ref.:**	2483/99	**Fødselsdato eier:**	12.03.1996
Skogblomstveien 68	**Type:**	Boligsameie		
1470 LØRENSKOG	**Eiere:**	Lisa Kim Ly Phan		
Organisasjonsnr: 915 594 433				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Blokk

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Formtoppen Sameie

Mandag 12.05.2025 kl. 17:30
Luhr skole, gymsal

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Formtoppen Sameie

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Luhr skole, gymsal

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekt vdr. salg av garasjeplass
- 5.2 Avvikle dugnad
- 5.3 Bytte av revisor

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 162.750,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekt vdr. salg av garasjeplass

Styret foreslår å legge inn en endring i vedtektene for å hindre muligheten til å selge garasjeplass til mennesker som ikke bor i sameiet. Styrets forslag er at salg av garasjeplass kun kan foregå mellom sameiere i Formtoppen sameie.

Forslag til vedtak: Salg av garasjeplass kan kun foregå mellom sameiere i Formtoppen sameie.

5.2 Avvikle dugnad

På grunn av lavt oppmøte på dugnadene gjennom mange år foreslår styret å avvikle dugnad og bake dugnadsposten på fakturaen inn i de vanlige felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Avvikle dugnad og bake dugnadsposten på fakturaen inn i de vanlige felleskostnadene.

5.3 Bytte av revisor

Styret i Formtoppen Sameie har vurdert borettslagets revisjonsbehov og ønsker å bytte revisor fra Ernst and Young AS til KPMG som har samarbeidsavtale og gunstigere priser gjennom Usbl. Dette er basert på en helhetsvurdering av tjenestetilbud, kompetanse og pris. Styret og USBL anbefaler derfor at Sameie formelt vedtar byttet av revisor på dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Formtoppen sameie vedtar å avslutte revisjonsavtalen med Ernst and Young og engasjerer KPMG som ny revisor for sameie fra inneværende regnskapsår.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aina Helen Slåtsveen Evensen
Styremedlem, Felix Nicolay Prøis Ringsby
Styremedlem, Martin Raz
Styremedlem, Emilie Kristiansen Buer
Styremedlem, Petrit Ibrahimi
Varamedlem, Haroon Akram

6.1 Valg av leder

Styreleder Aina Evensen er på valg.

Forslag til vedtak: Aina Evensen foreslås gjenvelges til styreleder for 2 nye år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Petrit Ibrahimi er ikke på valg, men ønsker å tre inn i en varamedlemrolle.

Styremedlem Felix Ringsby går ut av styret og tar ikke gjenvalg.

Styremedlem Emilie Buer er på valg. Emilie stiller til gjenvalg for 1 år som styremedlem.

Forslag til vedtak: Emilie gjenvelges for 1 år som styremedlem.

Det er behov for 2 til 3 nye medlemmer i styret. Dette tas på årsmøte

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Petrit Ibrahimi ønsker å stille som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Petrit Ibrahimi velges som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite i det foregående året, men det er ønskelig at man oppretter en egen valgkomite.

Forslag til vedtak: Opprette en egen valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**745 275**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	156 904	-350 280
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 095 554
B. Endring arbeidskapital	**156 904**	**745 275**
C. Arbeidskapital	**902 179**	**745 275**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 335 000	1 862 157
Kortsiktiggjeld	-432 821	-1 116 882
C Arbeidskapital	**902 179**	**745 275**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Formtoppen Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 163 653	6 029 402	4 799 184	6 898 150
Sum leieinntekt		**6 163 653**	**6 029 402**	**4 799 184**	**6 898 150**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	32 032	146 613	0	218 538
Sum annen inntekt		**32 032**	**146 613**	**0**	**218 538**
Sum inntekt		**6 195 685**	**6 176 015**	**4 799 184**	**7 116 688**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 855	21 855	22 000	22 000
Styrehonorar	3	155 000	155 000	155 000	162 750
Driftskostnad					
Energikostnad		789 062	1 818 026	340 000	700 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	458 133	457 703	477 000	430 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 361 348	1 915 430	1 985 000	2 800 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	621	0	0	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	34 017	33 708	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	597 222	614 684	550 000	645 000
Revisjonshonorar		21 844	20 606	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		174 354	150 779	165 000	205 000
Andre honorar	8	181 303	110 540	152 000	150 000
Kontorkostnad		0	49 282	1 000	2 000
TV/bredbånd		842 520	787 995	830 000	855 000
Kontingenter og gaver		168 000	168 000	168 000	168 000
Forsikringer		232 499	201 880	230 000	250 000
Andre kostnader	9	13 911	33 129	25 000	14 500
Sum kostnad		**6 051 688**	**6 538 617**	**5 135 000**	**6 447 250**
Driftsresultat		**143 997**	**-362 602**	**-335 816**	**669 438**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 437	13 132	0	0
Rentekostnad		529	810	0	0
Netto finansposter		**-12 908**	**-12 322**	**0**	**0**
Årsresultat		**156 904**	**-350 280**	**-335 816**	**669 438**
Overført sameiekapital		156 904	0	0	0
Udekket tap		0	-350 280	0	0
SUM OVERFØRINGER		**156 904**	**-350 280**	**0**	**0**

Balanse 2024 Formtoppen Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 075	0
Kundefordringer		41 965	410 207
Andre kortsiktige fordringer		86 678	0
Forskuddsbetalte kostnader		409 207	351 997
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		781 075	1 099 953
Sum omløpsmidler		**1 335 000**	**1 862 157**
SUM EIENDELER		**1 335 000**	**1 862 157**

Balanse 2024 Formtoppen Sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		902 179	745 275
Sum opptjent egenkapital		**902 179**	**745 275**
Sum egenkapital	**10**	**902 179**	**745 275**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 436	0
Leverandørgjeld		256 272	610 173
Skyldig off. myndigheter		80 739	0
Annen kortsiktig gjeld		86 374	506 709
Sum kortsiktig gjeld		**432 821**	**1 116 882**
Sum gjeld		**432 821**	**1 116 882**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 335 000**	**1 862 157**

Sted:_____ Dato:_____

Aina Helen Slåtsveen Evensen
Styreleder

Petrit Ibrahimi
Styremedlem

Emilie Kristiansen Buer
Styremedlem

Felix Nicolay Prøis Ringsby
Styremedlem

Martin Raz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 140 seksjoner.
Eiendommene er oppført på gnr 106 og bnr 235 i Lørenskog kommune og tomtearealet er 7 612,7 kvm.
Eiendommene er forsikret i IF med polisenummer SP4466818.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 011 148	2 509 316
3609 Tillegg garasje	402 950	608 315
3615 Tillegg akonto kaldtvann/fjernvarme	1 567 278	2 037 931
3618 Strøm el-bil	102 476	0
3619 Dugnadstillegg	72 000	70 800
3620 Tillegg Kabel-TV/bredbånd	839 800	719 040
3690 Tillegg kontingent	168 000	84 000
Sum	**6 163 653**	**6 029 402**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	800	0
3990 Andre driftsinntekter	31 232	146 613
Sum	**32 032**	**146 613**

Konto 3990 gjelder viderefakturert andel bortkjøring avfall.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 855	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	21 855
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	155 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	155 000
Sum	**176 855**	**176 855**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	111 090	116 863
6340 Heisalarm	2 016	0
6341 Brannalarm	62 543	0
6361 Fast renhold	128 430	217 508
6362 Skadedyrutryddelse	12 342	11 801
6364 Matteleie	33 885	0
6390 Andre driftskostnader	0	31 727
6391 Snømåking/strøing/feiing	90 917	79 804
6392 Containerleie/tømming	16 909	0
Sum	**458 133**	**457 703**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	621	0
Sum	**621**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	29 973
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	30 058	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 959	0
6552 Driftsmateriell	0	3 735
Sum	**34 017**	**33 708**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	76 185	301 941
6602 Vedlikehold VVS	115 255	0
6603 Vedlikehold elektro	3 493	9 445
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	37 748	90 875
6611 Vedlikehold heiser	78 770	101 125
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	95 205	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	135 864	111 297
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 484	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	24 219	0
Sum	**597 222**	**614 684**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Honorar Techem	49 580	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	28 020	10 625
6750 Vakthold	103 703	99 915
Sum	**181 303**	**110 540**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 014	0
7719 Møter, div. styret	0	3 000
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 955	5 400
7770 Betalingskostnader	5 025	8 123
7772 Omkostninger inkasso	45	0
7773 Omkostninger innkreving	883	0
7790 Andre kostnader	0	16 986
7792 Øredifferanse	-10	-247
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	-133
Sum	**13 911**	**33 129**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	745 275	156 904	902 179
Sum opptjent egenkapital	**745 275**	**156 904**	**902 179**
Sum egenkapital	**745 275**	**156 904**	**902 179**

Resultat og balanse med noter for Formtoppen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Formtoppen Sameie

Styreleder	Aina Helen Slåtsveen Evensen (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Martin Raz (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Felix Nicolay Prøis Ringsby (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Petrit Ibrahimi (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Emilie Kristiansen Buer (sign.)	24.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Formtoppen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GSXJS-MS42Y-9334V-UDA2B-IHORC-GQRWL

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 02.mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GSXJS-MS42Y-9334V-UDA2B-IHORC-GQRWL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-02 13:09:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GSXJS-MS42Y-9334V-UDA2B-IHORC-GQRWL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Formtoppen Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Aina Helen Slåtsveen Evensen
Styremedlem, Felix Nicolay Prøis Ringsby
Styremedlem, Martin Raz
Styremedlem, Emilie Kristiansen Buer
Styremedlem, Petrit Ibrahimi
Varamedlem, Haroon Akram

Styret i Formtoppen Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Formtoppen Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Formtoppen Sameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 915594433

Formtoppen Sameie består av 140 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Formtoppen Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr BOSP4466818. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Formtoppen Sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Økonomi

· Vi har jobbet en del med de økningene som har vært på kostnader vi har og vi gjør det vi kan for å holde husleien så lav som mulig. En generell prisøkning på det meste, f.eks. kommunale avgifter og forsikringspremier, til et økt behov for vedlikehold, gjør at husleien blir høyere enn ønsket. Som det kommer frem av årsregnskapet så er det dessverre ikke vært lett å få regnskapet til å gå i null.

· Vi har valgt å gå over til månedlig avlesning av forbruk på varmtvann og varme og nå også kaldtvann. Dette er gjort for å gi alle en bedre mulighet til å passe på eget forbruk. Vi ser at dette har blitt en liten utfordring og vi jobber fortsatt kontinuerlig for å rette eventuelle feil. Månedlig avlesning gjør også at vi lettere legger merke til unormalt forbruk og kan utbedre dette raskt. Vi har et høyt forbruk på fellesområdene, og det har vært viktig for styret å få kontroll på dette. Akonto kaldtvann for januar, februar og mars vil bli tilbakebetalt.

· Som dere vet, så ble Boalliansen kjøpt opp av USBL i 2024. Dette innebar mye nytt for oss, blant annet et helt nytt styreverktøy for oss, Bonabo. Vi jobber fortsatt med å bli fortrolig med det nye systemet med USBL, men det begynner å komme seg. Vi lærer nye triks og samarbeidet blir bedre og bedre.

Garasje

· Det vil bli vasket i garasjen den 7. mai. Vi har årlig service på ventilasjonsanlegget og det byttes filter jevnlig. Vi har noen utfordringer med garasjeporten og følger opp dette med service og reparasjon.

HMS

· Det har blitt gjennomført flere HMS-runder og vi har årlig sjekk av brannvarslingssystemet vårt, røykluker, det elektriske anlegget, nødlys, samt 4 årlige kontroller av heiser.

Forsikringssaker

· Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i 2024.

Lørenskog Stasjonsby Vel

· Vellet har jobbet mye med opparbeidelse av parken, samt området nord for vårt sameie. Nye bommer ble satt opp i Skogblomstveien og vi har sett at det dessverre har vært noen utfordringer med ROAF. Dette er meldt inn.

Brannutrykninger

· Det er dessverre fortsatt en del unødvendige utrykninger fra Nedre Romerike Brann og Redning (NRBR). Det er svært viktig at alle setter seg inn i brannrutinene våre og avstiller brannalarmen korrekt når det ikke er brann. Vi vet at det er mange utleieleiligheter hos oss og det er derfor viktig at eierne informerer nye leietagere om disse rutinene. Vi minner om at unødvendige utrykninger fra NRBR blir fakturert eier av leiligheten – dette koster dere nesten 7000 kroner!

Diverse

Mye av styrets tid går til å besvare mail. Vi jobber for at mailen skal holdes ryddig, oversiktlig og med kort responstid. Det er viktig at beboere oppgir hvilken leilighet det

gjelder, slik at styret lett og effektivt kan finne og følge opp tidligere korrespondanse. Vi minner om at alle henvendelser skal gå via styremailen – Det er det eneste stedet vi kan garantere at henvendelsene blir fulgt opp korrekt.

Annet arbeid vi gjør er å registrere telefonnummer for å åpne garasjeporten, vi følger opp vaktmester og alle våre avtaler knyttet til driften. Vi bestiller og selger nøkler til fellesdørene. I tillegg bistår vi så godt vi kan med både stort og smått, såkalt. Vi oppfordrer alle til å være vennlige, ta hensyn til hverandre og hjelpe til der det trengs. Godt naboskap er viktig!

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Formtoppen Sameie mandag 12.05.2025 kl. 17:30 - Luhr skole, gymsal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hero Hosseini

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hero Hosseini

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Aina Helen Slåtsveen Evensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 162.750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekt vdr. salg av garasjeplass

Styret foreslår å legge inn en endring i vedtektene for å hindre muligheten til å selge garasjeplass til mennesker som ikke bor i sameiet. Styrets forslag er at salg av garasjeplass kun kan foregå mellom sameiere i Formtoppen sameie.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Avvikle dugnad

På grunn av lavt oppmøte på dugnadene gjennom mange år foreslår styret å avvikle dugnad og bake dugnadsposten på fakturaen inn i de vanlige felleskostnadene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Bytte av revisor

Styret i Formtoppen Sameie har vurdert borettslagets revisjonsbehov og ønsker å bytte revisor fra Ernst and Young AS til KPMG som har samarbeidsavtale og gunstigere priser gjennom Usbl. Dette er basert på en helhetsvurdering av tjenestetilbud, kompetanse og pris. Styret og USBL anbefaler derfor at Sameie formelt vedtar byttet av revisor på dette årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Aina Evensen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Aina Evensen for 2 nye år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Petrit Ibrahimi er ikke på valg, men ønsker å tre inn i en varamedlemrolle.

Styremedlem Felix Ringsby går ut av styret og tar ikke gjenvalg.

Styremedlem Emilie Buer er på valg. Emilie stiller til gjenvalg for 1 år som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Emilie Buer som styremedlem for 1 nytt år

Valg ble: Jenny Arnesen som styremedlem for 2 år

Valg ble: Marit Gudny Gresseth som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Petrit Ibrahimi ønsker å stille som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Petrit Ibrahimi som varamedlem for 1 nytt år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite i det foregående året, men det er ønskelig at man oppretter en egen valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret

Protokoll for Formtoppen Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hero Hosseini (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Hero Hosseini (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Aina Helen Slåtsveen Evensen (sign.)	18.05.2025

VEDTEKTER
for
Formtoppen Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65

§ 1
Eiendommen - formål

Formtoppen Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 106, bnr. 235 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 tinglyst seksjonsbegjæring av 29.05.2015 (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 140 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon bestående av 15 p-plasser.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og mark- og takterrasser og evt tilleggsareal i grunn.
For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler

§ 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, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3 ledd Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 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).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte 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.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler 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 styret. 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.

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
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjonen, sameiet eller seksjonseiere disponerer skal det, betales like stor utgiftsbidrag.

Den enkelte rettighetshaver til p-plass i sameiet (herunder de ideelle eiere i næringsseksjonen) skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift, vedlikehold og renhold av p-kjeller med kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Næringsseksjon 141 skal kun dekke kostnader knyttet av drift og vedlikehold av p-kjeller slik det er angitt over, § 7 3.ledd og 4. ledd, og eventuelle særskilte administrasjonskostnader Formtoppen Sameie har knyttet til forvaltning av seksjon 141, jfr § 20 2. ledd.

Kostnader forbundet sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr boligseksjon.

Kostnader til boligseksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom /utbygger sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

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 dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8
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 overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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 skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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.

§ 9
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, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet 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. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som 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 i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. 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.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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.

§ 13
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.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. 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.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

- 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.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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.

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
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.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 141

For næringsseksjon nr 141 (15 p-plasser) gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Selger/utbygger vil fastsette nærmere vedtekter for seksjonen.

Styret Formtoppen sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 141, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjonen velger sitt eget styre for å ivareta dette.

§ 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.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
FOR FORMTOPPEN SAMEIE

Vedtatt: eks.ord sameiermøte 05.11.2015
Endret på ordinært sameiermøte 18.04.17

Fellesarealer

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, svalganger og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.

   Svalganger og trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

2. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler skal fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.

3. Enhver forurensing av gårdsplassen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Beboerne oppfordres til kildesortering.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, sette opp skilt, antenner/parabol, gjerder, levegger eller lignende.

   Farge på solskjerming må ikke avvike fra samme farge som veggen, dvs. grå eller oransje, hvis ikke annet er bestemt av styret. Dette gjelder også for innvendig skjerming av balkong.

   Hekk eller gjerde på platting i 1. etg bør ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.

5. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.

6. Gjesteparkering i og utenfor garasjen er kun for gjester til sameiet. Parkering kan skje kun på oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap. De til enhver tid gjeldende parkeringsregler blir skiltet på området.

   Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. Reparasjon eller utvendig vask av motorkjøretøyer i garasjen eller på parkeringsplasser er ikke tillatt.

7. Dør til branntrapp må ikke holdes åpen. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

8. Røyking på svalgang er ikke tillatt.

Indre orden

8. Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn (i tilfelle brann) på leietagere/lånere.

9. Normalt dyrehold er tillatt. Styret har rett til å nedlegge forbud mot dyrehold i gitte tilfeller.

   Lufting av dyr må ikke skje på/ved lekeplasser for barn.

10. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 22.00 og kl 07.00. Ellers henstilles det til å ta hensyn og holde støynivået nede.

    Det skal være ro på fellesområdene mellom kl 22:00 og kl 07:00.

11. Større selskapeligheter som kan skape støy skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

    Beboere som har selskap skal påse at sigarettrester, tomgods og andre rester etter selskapet ryddes opp. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods ut fra veranda.

    Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

12. Oppussing av leiligheter skal helst foregå mellom kl. 07.00 og 16.00 på hverdager. Medfører deler av arbeidet ekstra mye støy må dette varsles.

13. Ved vanning i blomsterkasser må det påsees at vann ikke renner til naboen under.

14. Grilling med kull på verandaen er forbudt på grunn av brannvern. Grilling med gass eller elektrisk grill er godtatt. Grilling skal avsluttes innen kl 22.00.

15. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller. Veggene må ikke dekkes til slik at innsyn blir hindret. Man ikke må blokkere sprinkler i boden eller henge opp ting i rørene til sprinklene. Dette av brannsikkerhetshensyn.

16. Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og fremleiere eller andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret i Formtoppen sameie

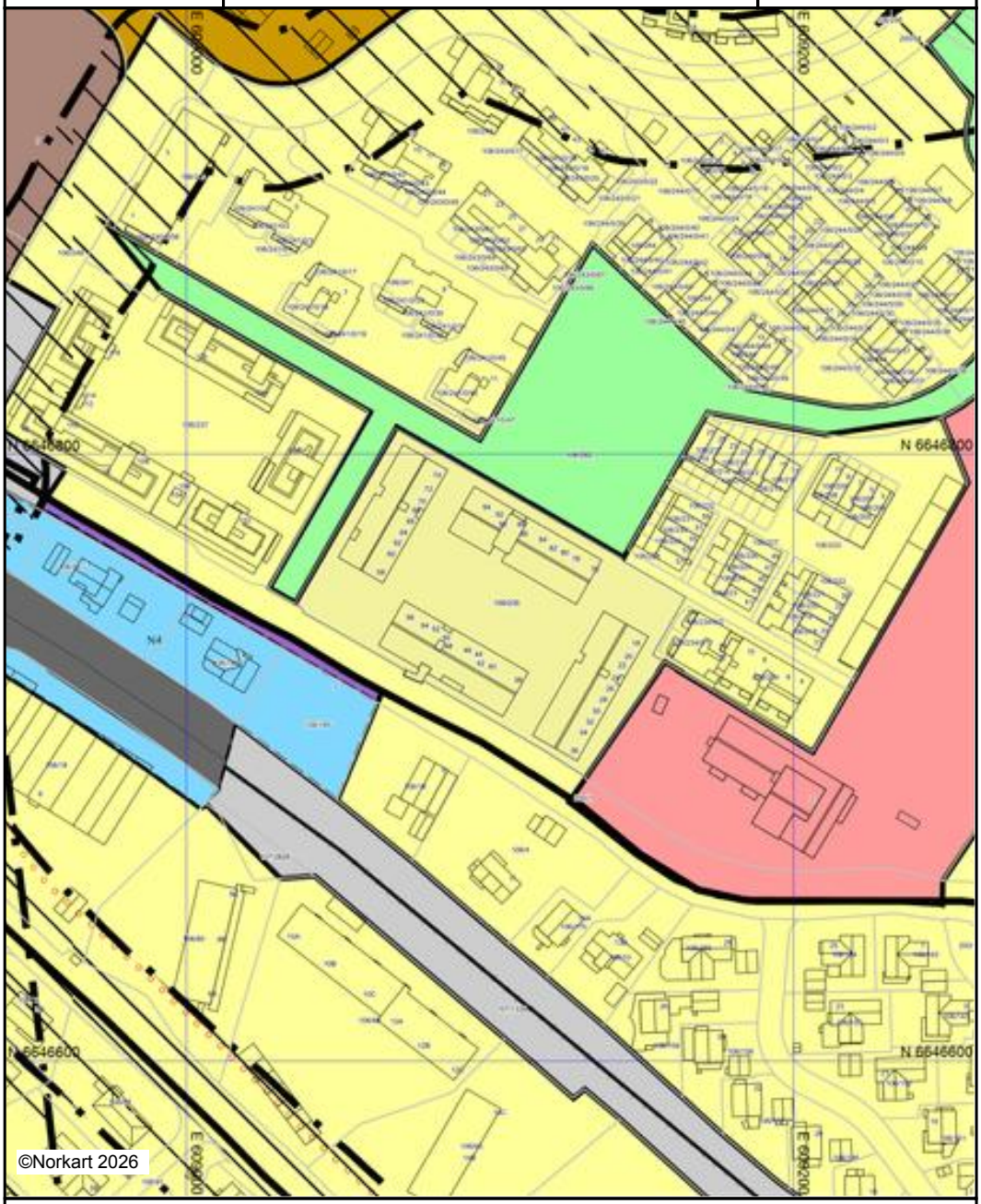
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/235/0/99
Adresse: Skogblomstveien 68
Utskriftsdato: 20.02.2026
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



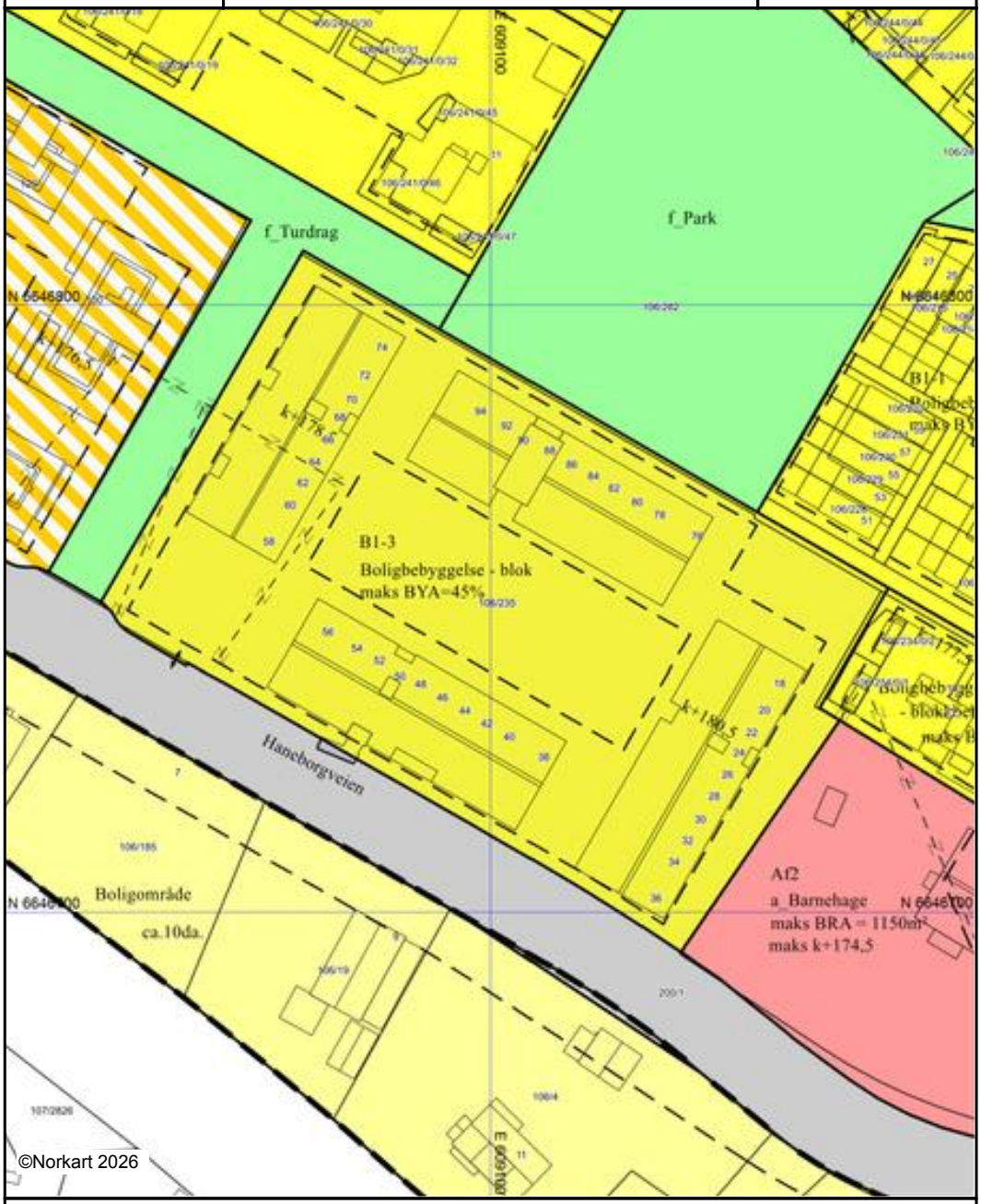
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 106/235/0/99
Adresse: Skogblomstveien 68
Utskriftsdato: 20.02.2026
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

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 15/1530 - 26

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Tag Arkitekter AS Osterhaus' gate 27 0183 OSLO	Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**	**Bygning**
Skogblomstveien 18 - 94	106	235			

Tiltak: Boligblokker
Tiltakstype: Nybygg
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
25.02.2019	091/19

Søknad om ferdigattest er mottatt: 21.12.2018

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

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

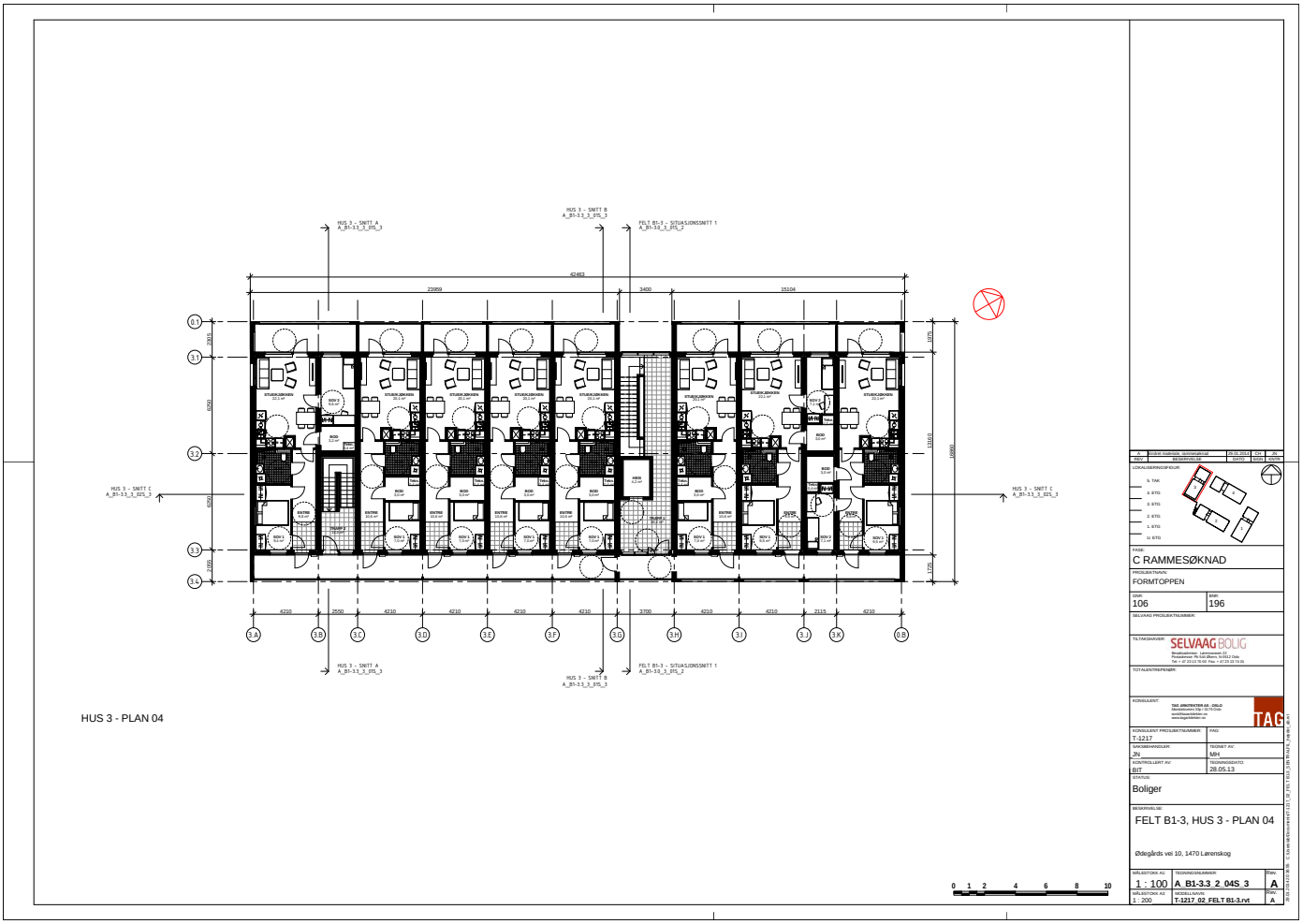
Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Sted	**Dato**
Lørenskog	25.02.2019

Na Stephansen
avdelingsleder

Bjørn Tore Borge
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



HUS 3 - PLAN 04

A	Endret materialer, oppdimensjonert	29.05.2014	JN
REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR:

FASE:
C RAMMESØKNAD

PROSJEKTNAVN:
FORMTOPPEN

GNR:	BNR:
106	196

SELVAGS PROSJEKTNUMMER:

TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
Brynsalléen 1, Lørenskog 22
Postboks 1, 1470 Lørenskog, Oslo
Tel: + 47 23 15 70 00 Fax: + 47 23 15 71 01

TOTALENTREPRENØR:

KONSULENT:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tøyenbekkveien 23b / 0579 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

KONSULENT PROSJEKTNUMMER:	FAG:
T-1217	
SAKSBEHANDLER:	TEGNET AV:
JN	MH
KONTROLLERT AV:	TEGNINGSDATO:
BIT	28.05.13

STATUS:
Boliger

BESKRIVELSE:
FELT B1-3, HUS 3 - PLAN 04

Ødegårds vei 10, 1470 Lørenskog

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A_B1-3.3_2_04S_3	A
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 200	T-1217_02_FELT B1-3.rvt	A

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601855716
Vedlegg: Ja

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	235

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	235	0	1	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	2	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	3	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	4	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	5	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	6	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	7	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	8	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	9	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	10	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	11	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	12	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	13	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	14	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	15	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	16	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	17	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	18	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	19	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 471109 Tinglyst: 29.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	235	0	20	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	21	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	22	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	23	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	24	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	25	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	26	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	27	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	28	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	29	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	30	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	31	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	32	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	33	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	34	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	35	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	36	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	37	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	38	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	39	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	40	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	41	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	42	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	43	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	44	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	45	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	46	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	47	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	48	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	49	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	50	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	51	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	52	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	235	0	53	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	54	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	55	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	56	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	57	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	58	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	59	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	60	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	61	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	62	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	63	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	64	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	65	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	66	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	67	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	68	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	69	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	70	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	71	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	72	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	73	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	74	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	75	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	76	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	77	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	78	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	79	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	80	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	81	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	82	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	83	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	84	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	85	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	235	0	86	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	87	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	88	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	89	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	90	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	91	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	92	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	93	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	94	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	95	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	96	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	97	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	98	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	99	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	100	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	101	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	102	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	103	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	104	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	105	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	106	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	107	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	108	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	109	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	110	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	111	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	112	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	113	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	114	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	115	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	116	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	117	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	118	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	235	0	119	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	120	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	121	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	122	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	123	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	124	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	125	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	126	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	127	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	128	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	129	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	130	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	131	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	132	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	133	61 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	134	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	135	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	136	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	137	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	138	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	139	48 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	140	63 / 7422	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	235	0	141	46 / 7422	Samleseksjon næring	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Adresse	
Postnr / Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr / Ref.nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	**Lørenskog**	106	238		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
972587776	SELVAAG BOLIG ASA	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-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 4 / = nevner: —

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.

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

STATENS KARTVERK

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 sidenummerert. 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 samlebrøken reduseres)
Oslo 22/4 -2015	Lars L. Aas LARS LUDO MATHISEN FOR HJEMMELSHAVER I HT. FULLMAKT	

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart 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	235			

Dato	Stempel og underskrift
19.05.2015	Saksbeh. Kolnes

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 samlebrøk 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 moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.



Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 106 Bnr. 235 Lørenskog
Skogblomsvelen 18,20,22,24 1470 Lørenskog

Formtoppen - felt B1-3

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	61	B
2	B	61	B
3	B	48	B
4	B	48	B
5	B	48	B
6	B	48	B
7	B	48	B
8	B	48	B
9	B	63	B
10	B	61	B
11	B	61	B
12	B	48	B
13	B	48	B
14	B	48	B
15	B	48	B
16	B	48	B
17	B	48	B
18	B	63	B
19	B	61	B
20	B	61	B
21	B	48	B
22	B	48	B
23	B	48	B
24	B	48	B
25	B	48	B
26	B	48	B
27	B	63	B
28	B	61	B
29	B	61	B
30	B	48	B
31	B	48	B
32	B	48	B
33	B	48	B
34	B	48	B
35	B	48	B
36	B	63	B
37	B	61	B
38	B	61	B
39	B	48	B
40	B	48	B
41	B	48	B
42	B	48	B
43	B	48	B
44	B	48	B
45	B	63	B
46	B	61	B
47	B	61	B
48	B	48	B
49	B	48	B
50	B	48	B
SUM BRØK		2631	

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
51	B	48	B
52	B	48	B
53	B	48	B
54	B	63	B
55	B	61	B
56	B	61	B
57	B	48	B
58	B	48	B
59	B	48	B
60	B	48	B
61	B	48	B
62	B	48	B
63	B	63	B
64	B	61	B
65	B	61	B
66	B	48	B
67	B	48	B
68	B	48	B
69	B	48	B
70	B	48	B
71	B	48	B
72	B	63	B
73	B	61	B
74	B	61	B
75	B	48	B
76	B	48	B
77	B	48	B
78	B	48	B
79	B	48	B
80	B	63	B
81	B	61	B
82	B	61	B
83	B	48	B
84	B	48	B
85	B	48	B
86	B	48	B
87	B	48	B
88	B	63	B
89	B	61	B
90	B	61	B
91	B	48	B
92	B	48	B
93	B	48	B
94	B	48	B
95	B	48	B
96	B	63	B
97	B	61	B
98	B	61	B
99	B	48	B
100	B	48	B
SUM BRØK		2646	

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
101	B	48	B
102	B	48	B
103	B	48	B
104	B	63	B
105	B	61	B
106	B	61	B
107	B	48	B
108	B	48	B
109	B	48	B
110	B	48	B
111	B	48	B
112	B	48	B
113	B	63	B
114	B	61	B
115	B	61	B
116	B	48	B
117	B	48	B
118	B	48	B
119	B	48	B
120	B	48	B
121	B	48	B
122	B	63	B
123	B	61	B
124	B	61	B
125	B	48	B
126	B	48	B
127	B	48	B
128	B	48	B
129	B	48	B
130	B	48	B
131	B	63	B
132	B	61	B
133	B	61	B
134	B	48	B
135	B	48	B
136	B	48	B
137	B	48	B
138	B	48	B
139	B	48	B
140	B	63	B
141	N	46	
SUM BRØK		2145	

SUM BRØK (TELLERE) 7422 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer

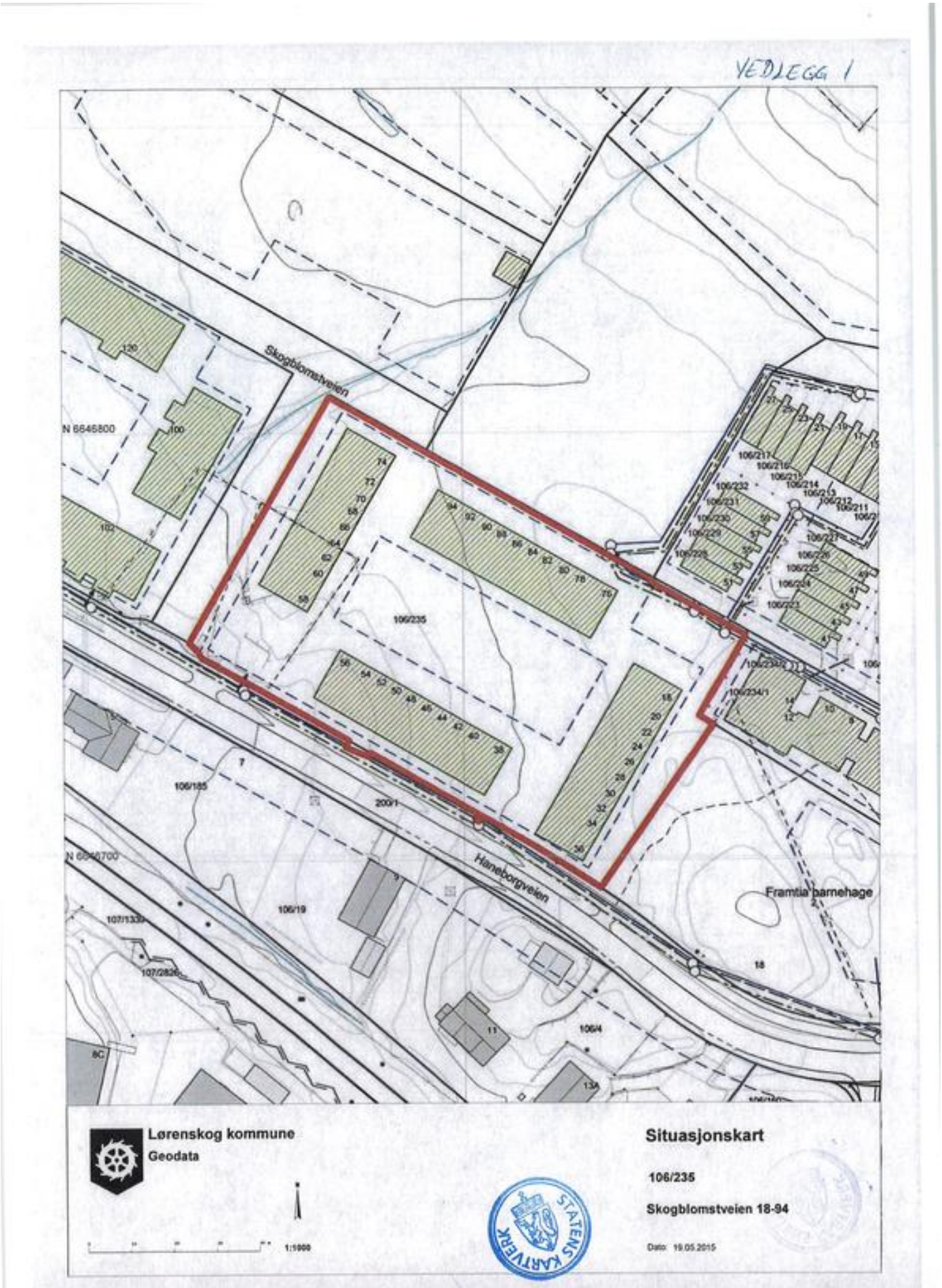
Dato OSLO 23/4-2015

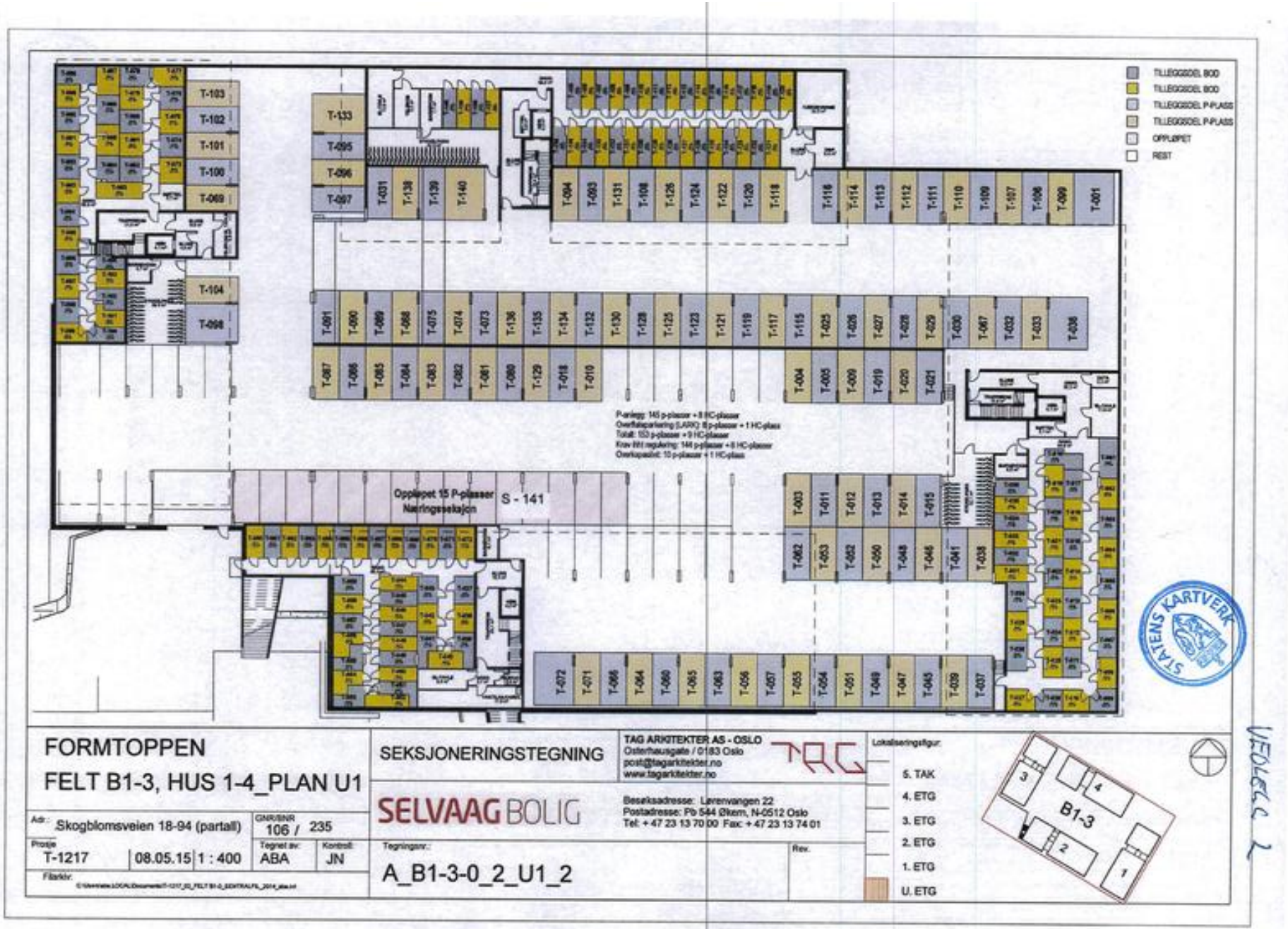
for Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA

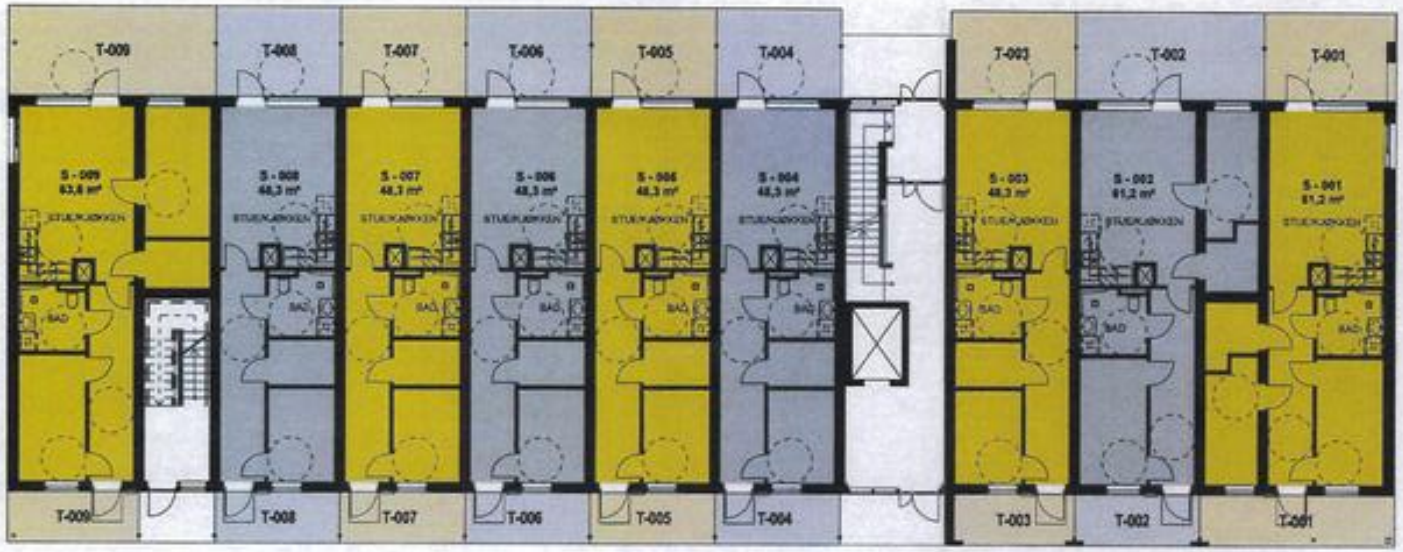
IHHT. FULLMAKT

LARS LUND MATHISEN

STATENS KARTVERK


VEDLEGG 1
Skogblomstveien
Haneborgveien
Framtia barnehage
106/235
106/185
106/19
106/4
200/1
N 6646800
N 6646700
Lørenskog kommune
Geodata
1:1000
Situasjonskart
106/235
Skogblomstveien 18-94
Dato: 19.05.2015
STATENS KARTVERK


TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL P-PLASS
TILLEGGSDEL P-PLASS
OPPLØPET
REST
Oppløpet 15 P-plasser Næringsseksjon
S - 141
FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-4_PLAN U1
SEKSJONERINGSTEGNING
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lavrenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Adr.: Skogblomsveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosje T-1217
08.05.15
1 : 400
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Filarkiv:
Tegningsnr.: A_B1-3-0_2_U1_2
Rev.
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
STATENS KARTVERK



BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 01

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr: Skogblomstveien 18-94 (partall)			GNR/BNR 106 / 235	
Prosjekt nr.: T-1217	Dato: 27.08.14	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: ABA	Kontroll: JN

Filarkiv:

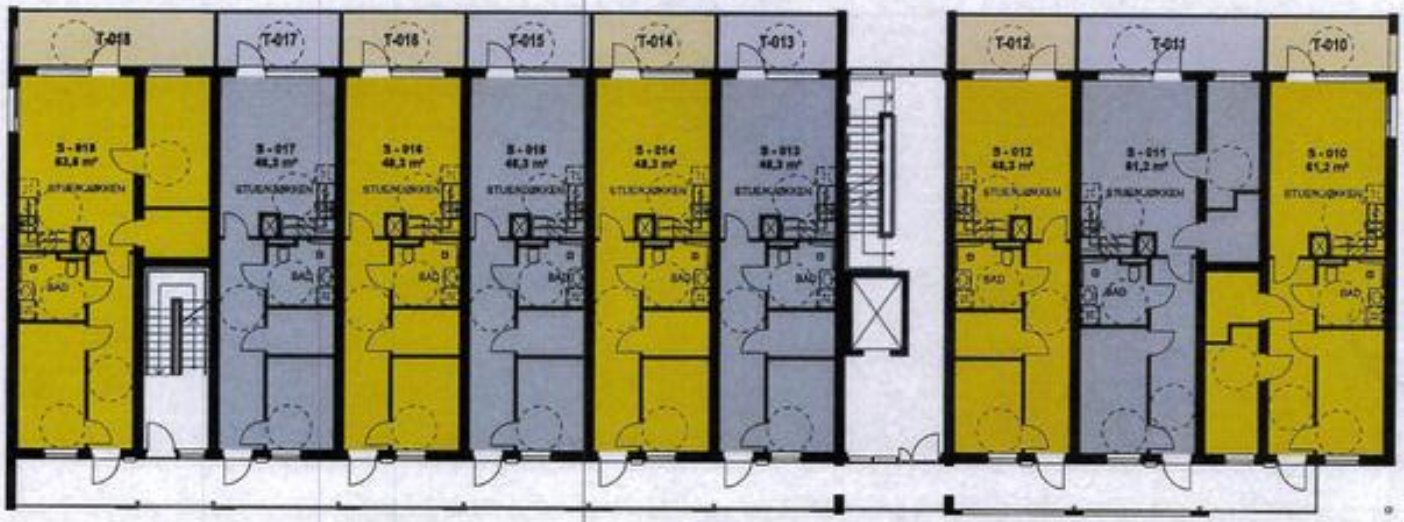
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_010_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:



5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG



BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 02

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR: 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_020_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 03

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

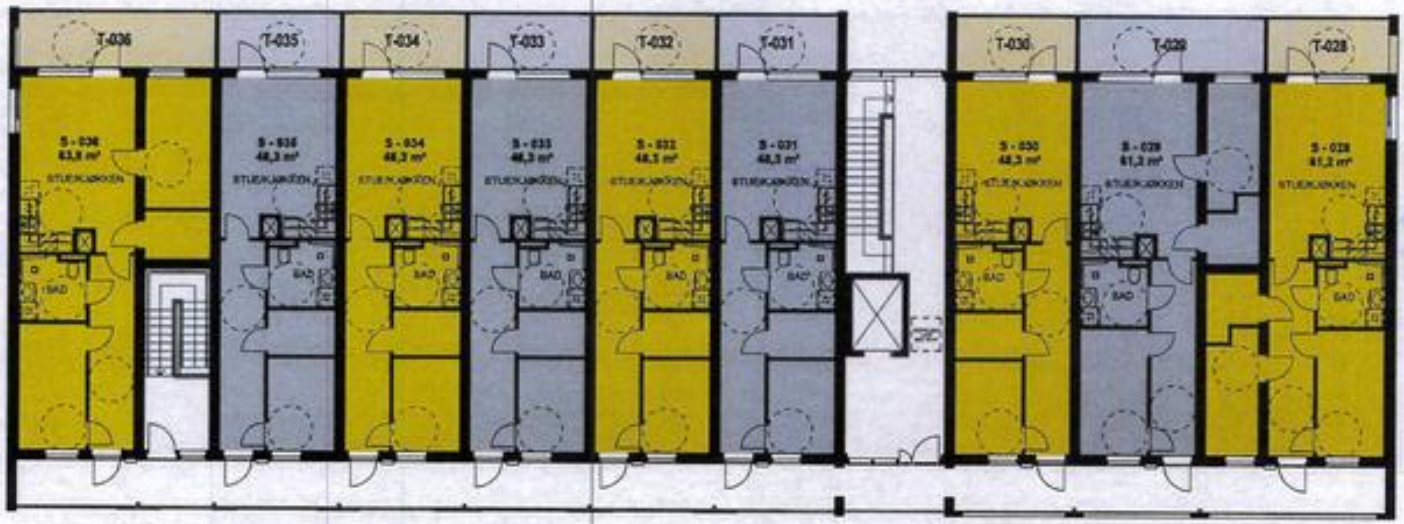
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_030_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 04

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr: Skogblomstveien 18-94 (partall)			GNR/BNR: 106 / 235	
Prosjekt nr.: T-1217	Dato: 27.08.14	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: ABA	Kontroll: JN
Filarkiv:				

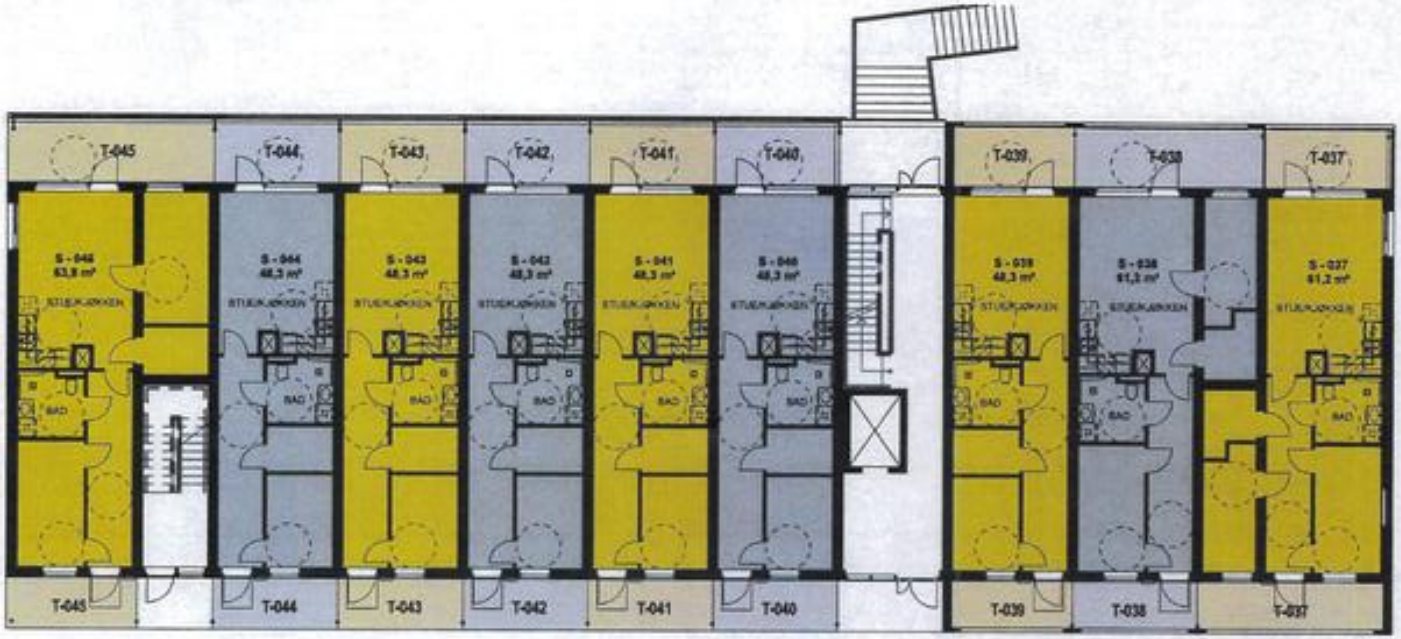
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_040_2

Rev.

Lokaliseringsfigur

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 01

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/SNR 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

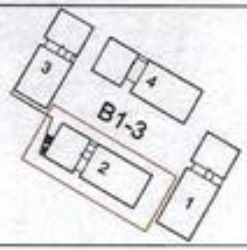
Filarkiv:

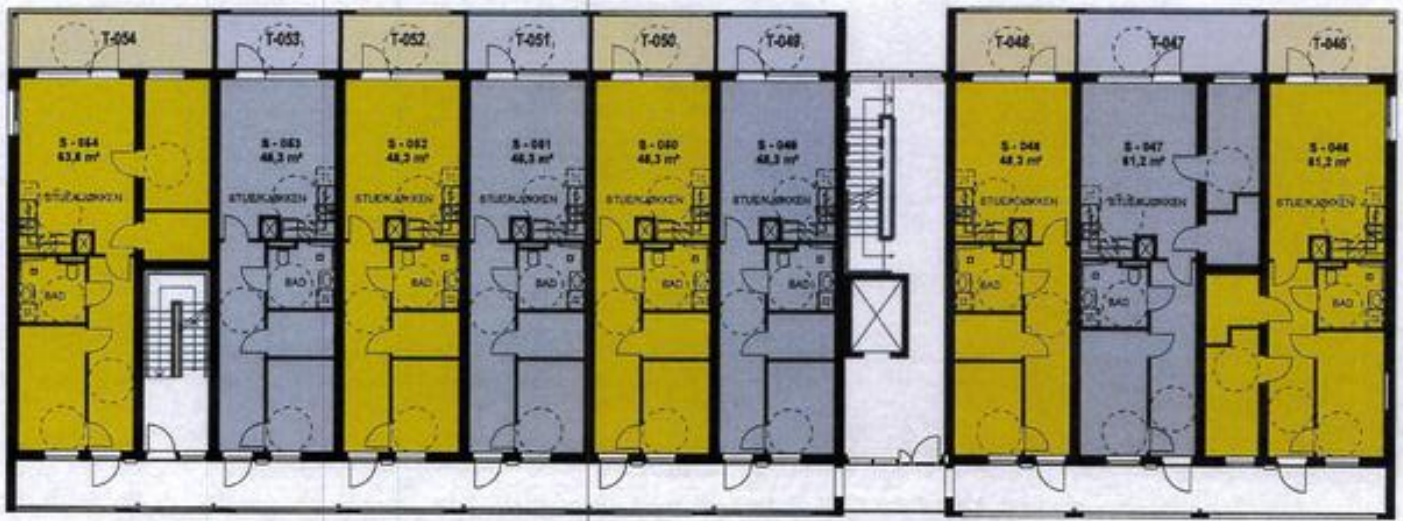
Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_010_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 02

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

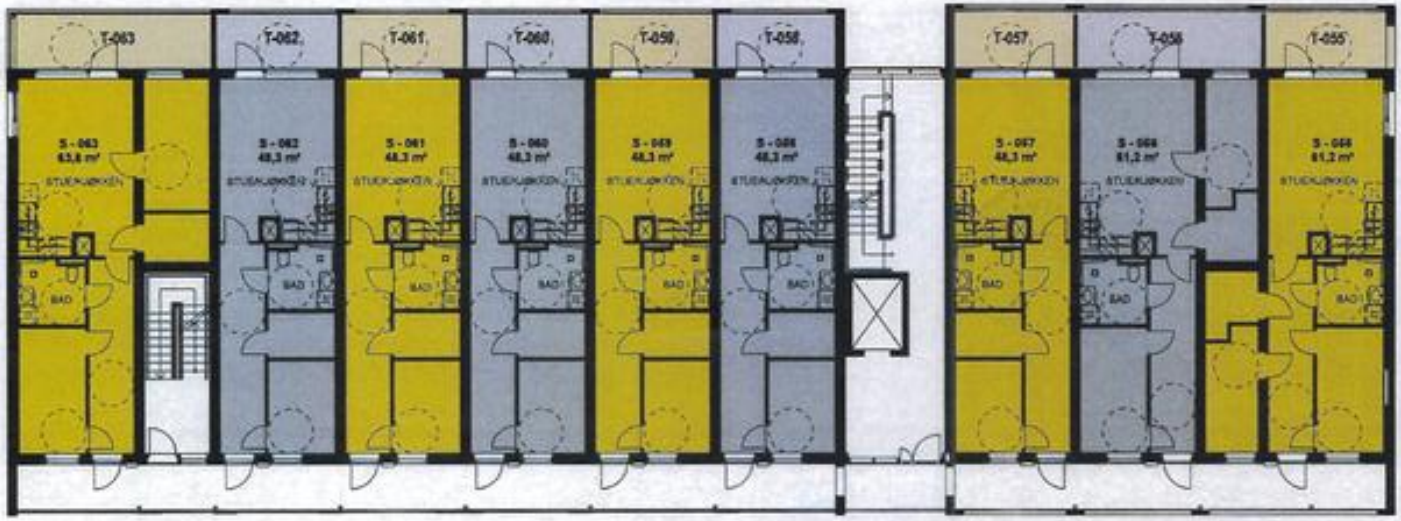
Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_020_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 03

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr. Skogblomstveien 18-94 (partall)			GNR/BNR 106 / 235	
Prosjekt nr.: T-1217	Dato: 27.08.14	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: ABA	Kontroll: JN

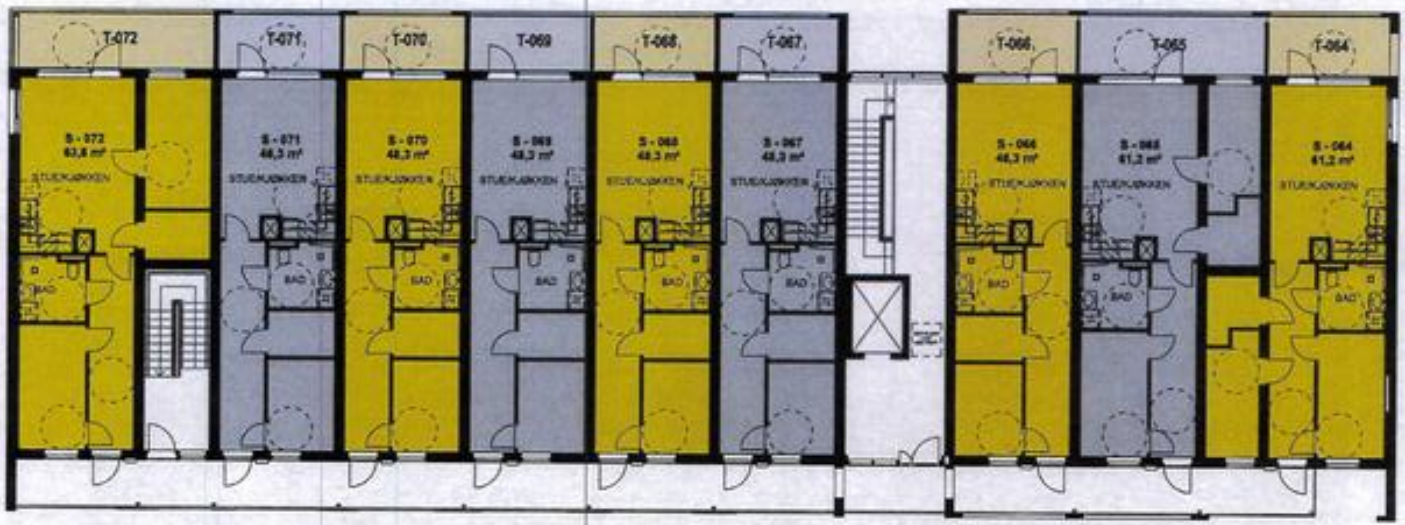
Filarkiv:

Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_030_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:





BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 04

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR: 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

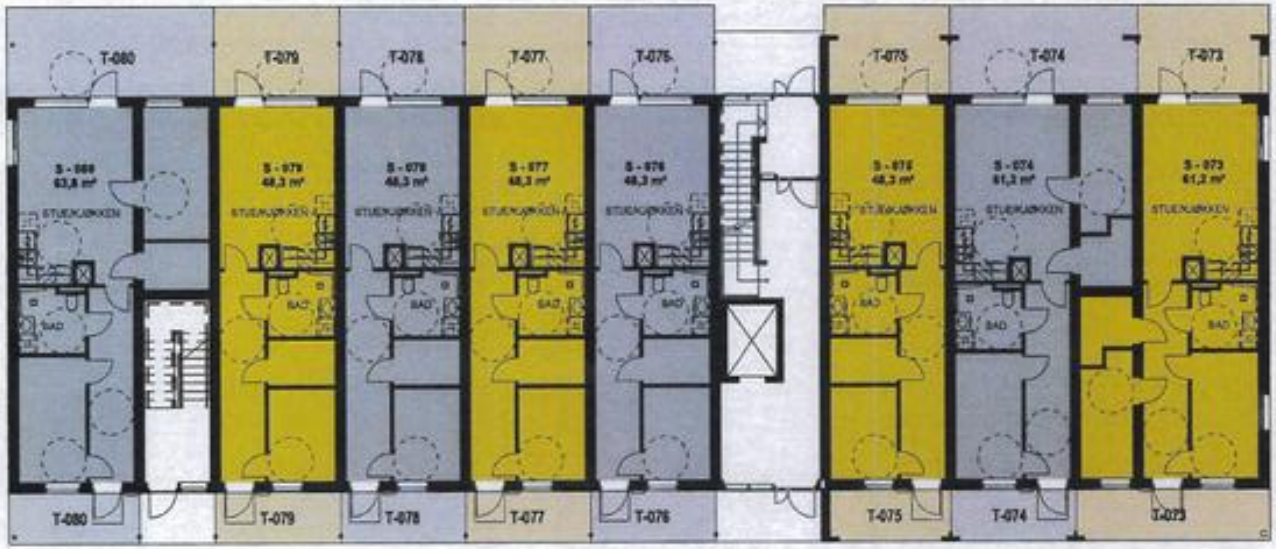
Filarkiv:

Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_040_2

Rev.:

Lokaliseringsfigur:





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 01

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate 1 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR: 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

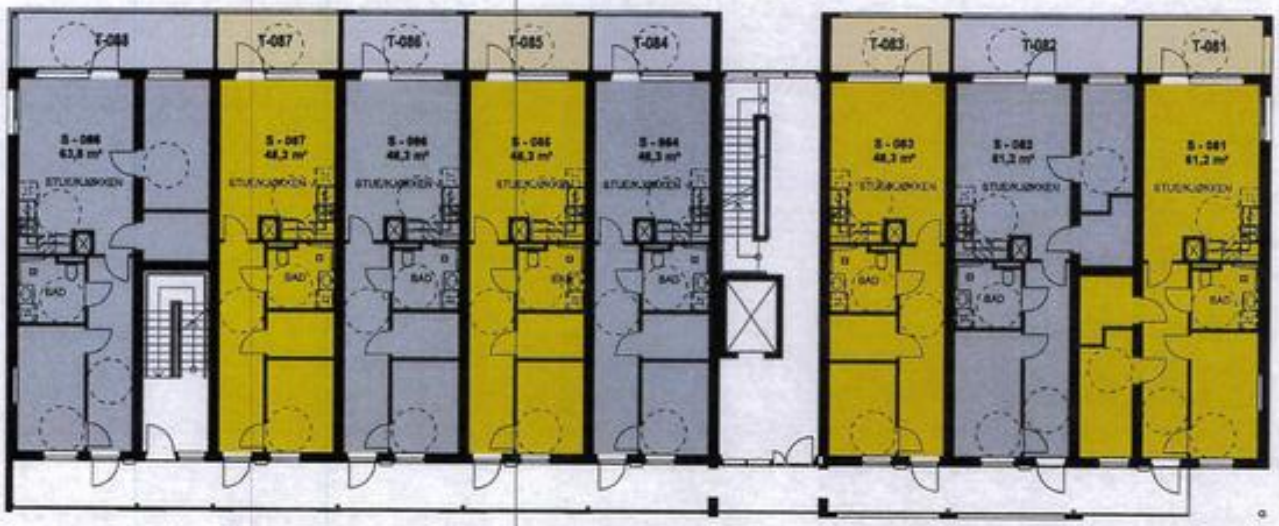
Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_010_2

Rev.:

Lokaliseringsfigur:



5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG



BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 02

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)			GNR/BNR 106 / 235	
Prosjekt nr.: T-1217	Dato: 27.08.14	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: ABA	Kontroll: JN

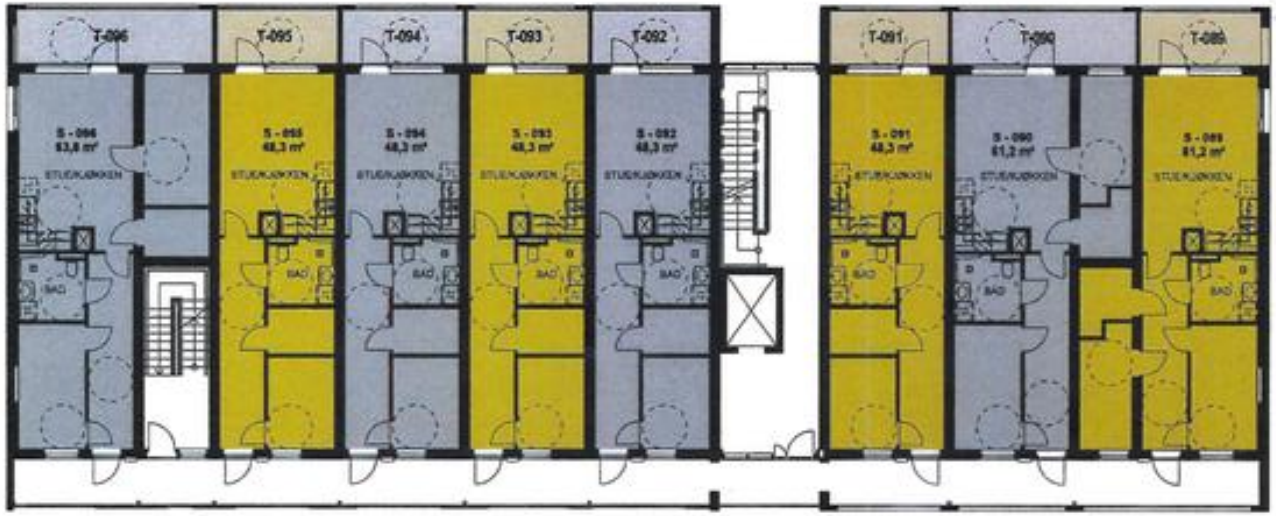
Filarkiv:

Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_020_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 03

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR: 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

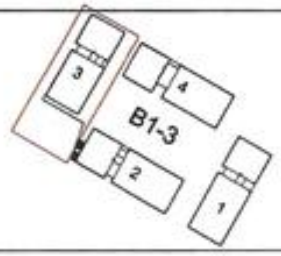
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

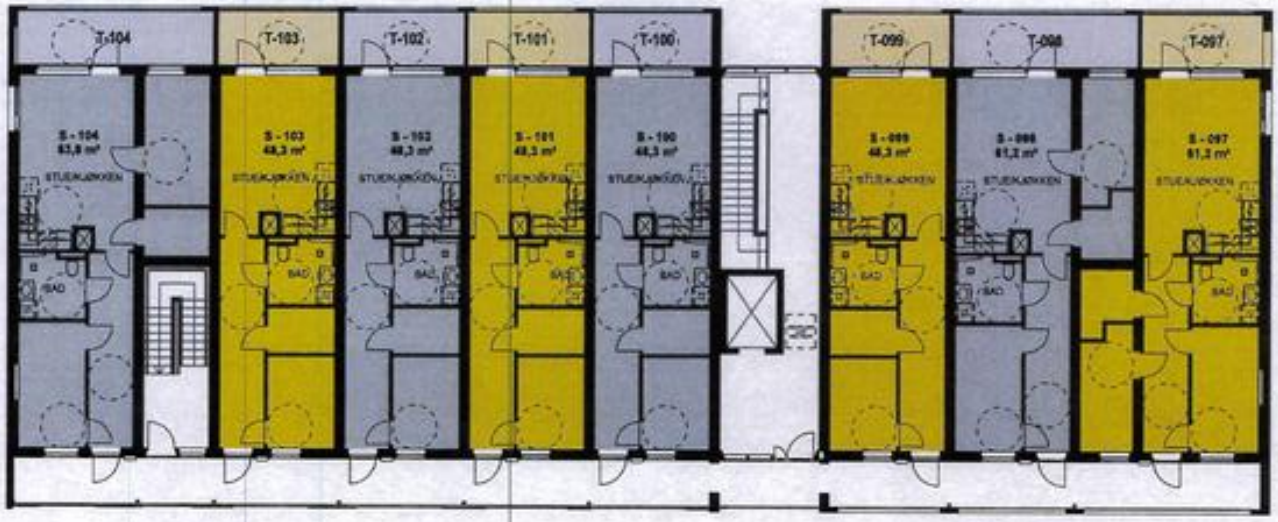
Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_030_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 04

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR: 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

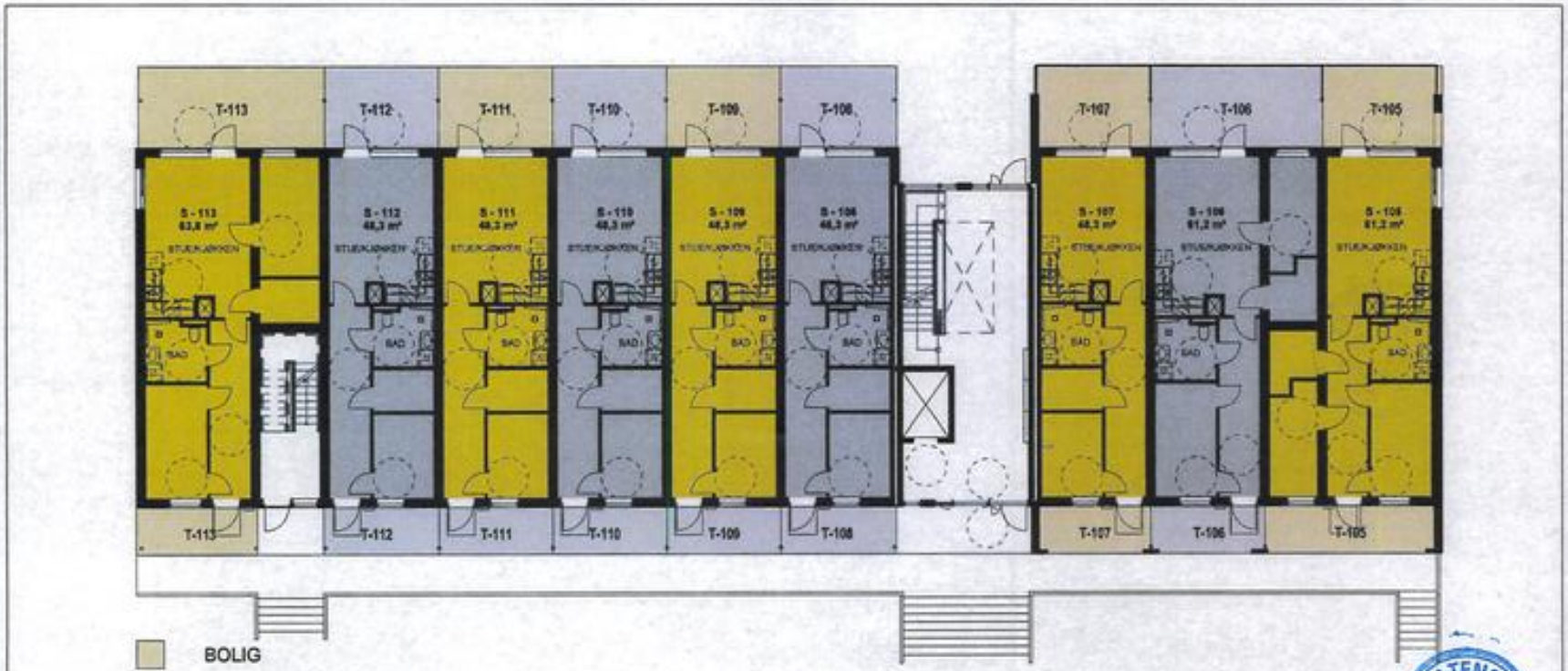
Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_040_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

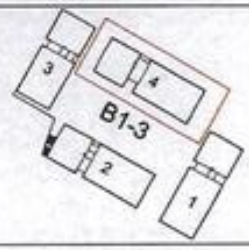
SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

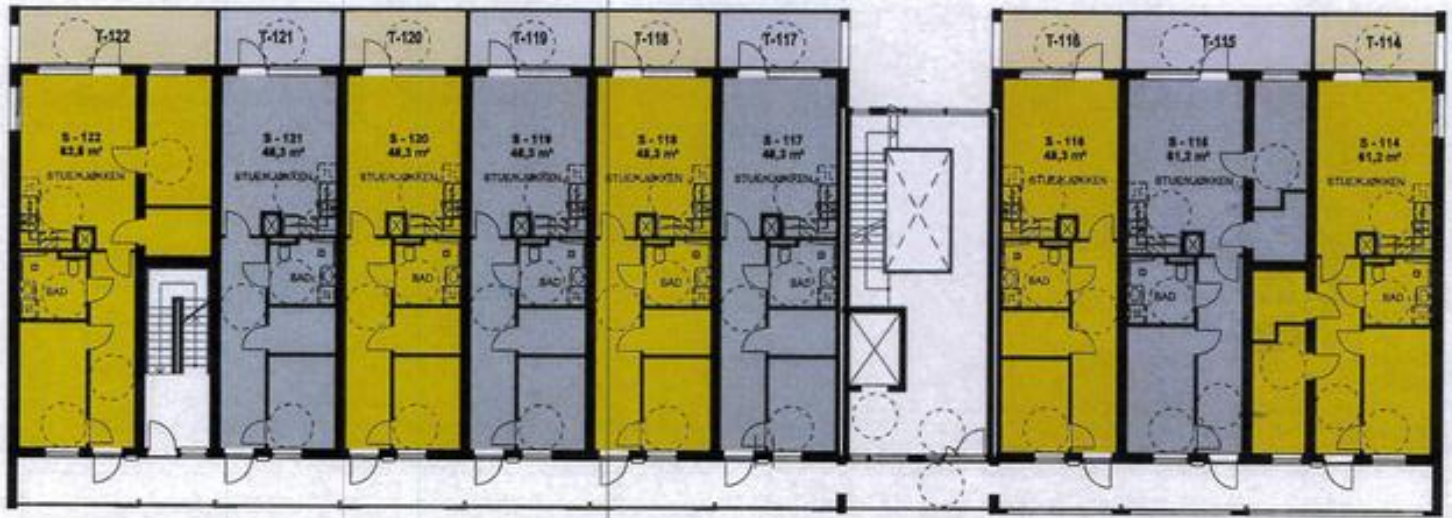
Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_010_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:



5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG



BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 02

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR 106 / 235

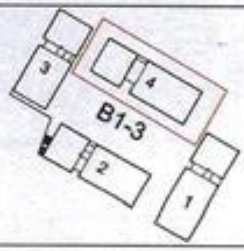
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

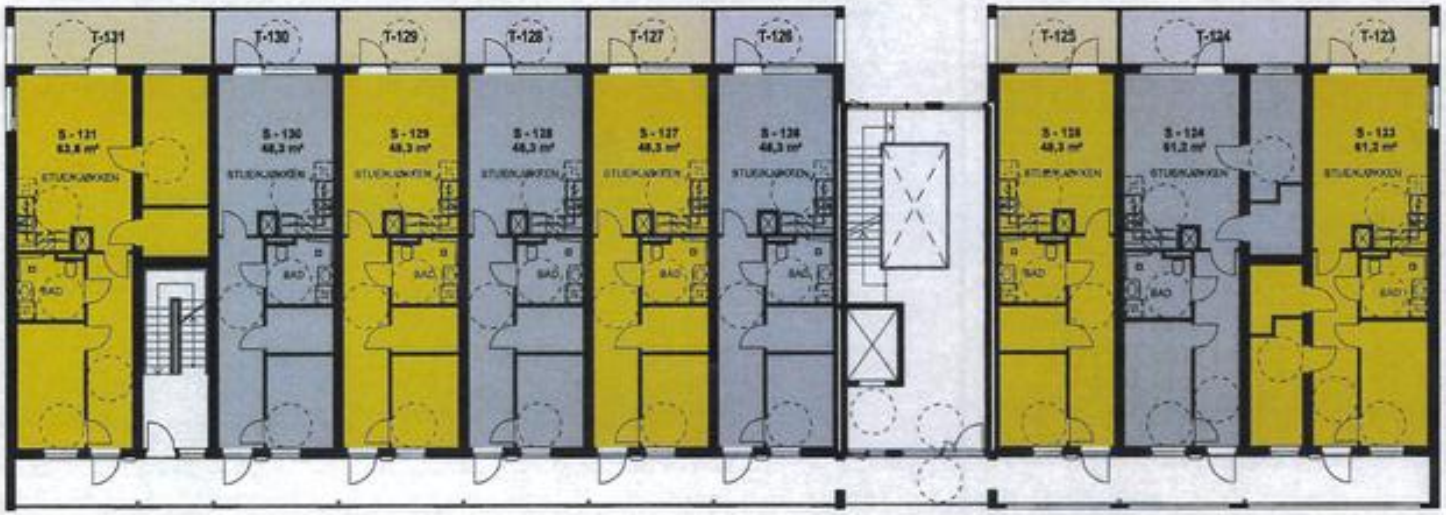
Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_020_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:



5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG



BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 03

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR 106 /235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

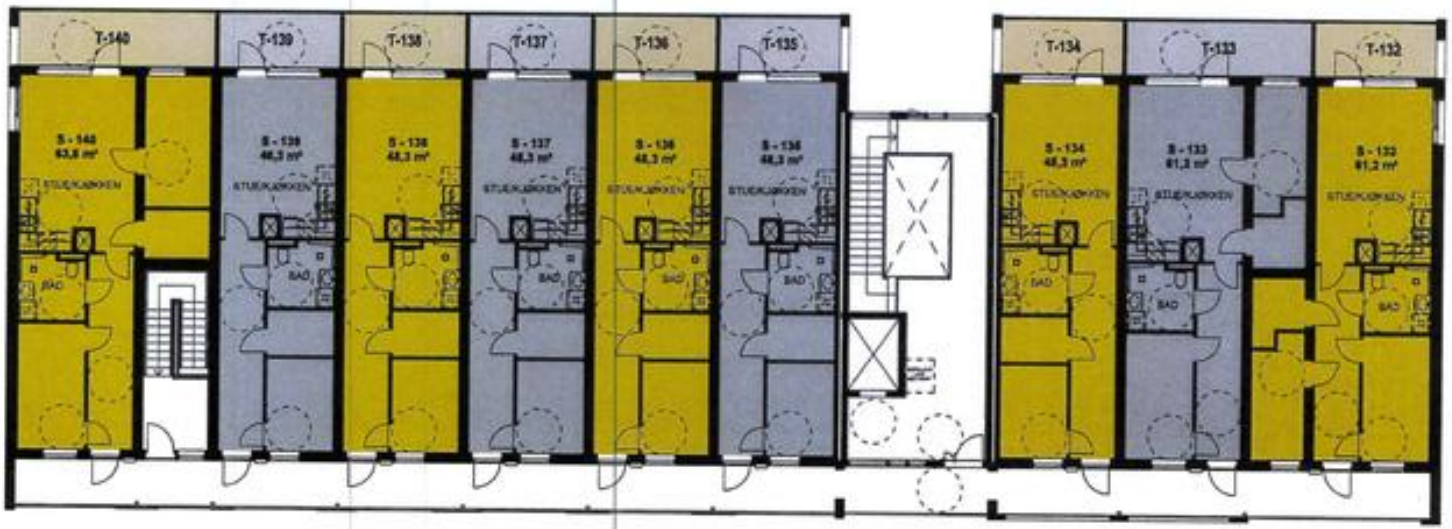
Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_030_2

Rev.:

Lokaliseringsfigur:

5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG





BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

STATENS KARTVERK

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 04

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

Filarkiv:

SEKSJONERINGSTEGNING

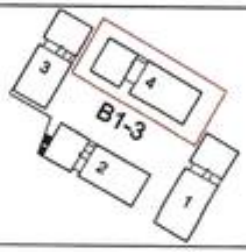
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_040_2
Rev.:

Lokaliseringsfigur:





Velkommen til

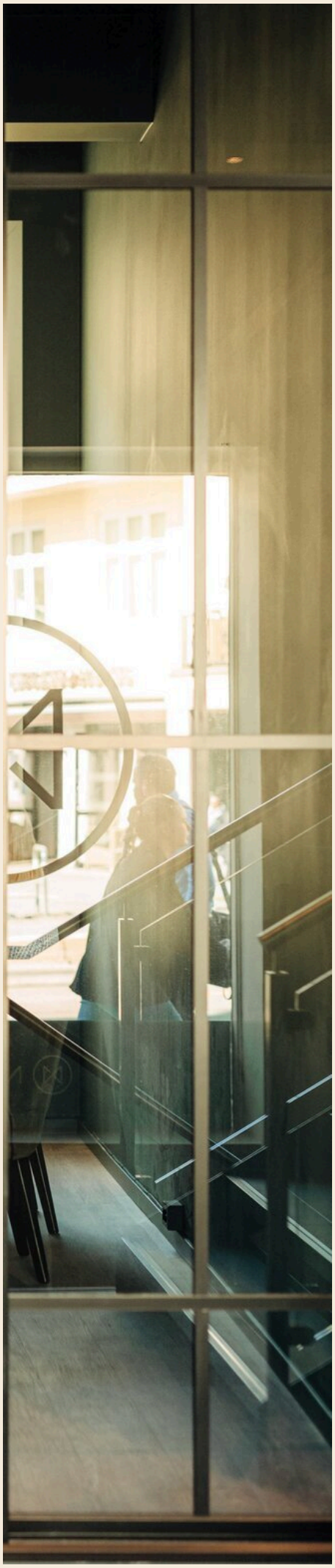
Nordvik Lørenskog

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: 65-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 68 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 235, snr 99 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Donna Lilly Padilla
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517

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