

Ødegårds vei 5



Velkommen til

Ødegårds vei 5



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

LØRENSKOG STASJONSBY

Lekker og lys 3-roms m/herlig balkong på 15 m²! Garasjeplass m/lader - Fjernvarme inkl. - Heis - Sentralt & barnevennlig!

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	7 626,-
Omkostninger	131 520,-
Totalpris	5 339 146,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 078,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Megler	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ødegårds vei 5 - en innbydende 3-roms i 2.etasje med en familievennlig og luftig planløsning!
Leiligheten fremstår meget innbydende med lysmalte veggflater, parkettgulv og store vindusflater. Stuen har gode møbleringsmuligheter med utgang til en fantastisk balkong på hele 15 m², og kjøkkenet fra HTH har godt med skap- og benkeplass samt utstyrt med integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten innbydende og romslig bad og 2 gode soverom - hvorav begge har tilhørende garderobeløsning.

Området har nærhet til barnehager, flotte rekreasjonsområder samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Lys & moderne 3-roms fra 2017
- Stor overbygget balkong på 15 m²
- Disponerer garasjeplass med elbillader
- Nyere etablert og svært sentralt nabolag

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Bad, entré, to soverom, bod, stue og kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 15 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

BoligKontroll

Ødegårds vei 5, 1470 LØRENSKOG

2. Etasje















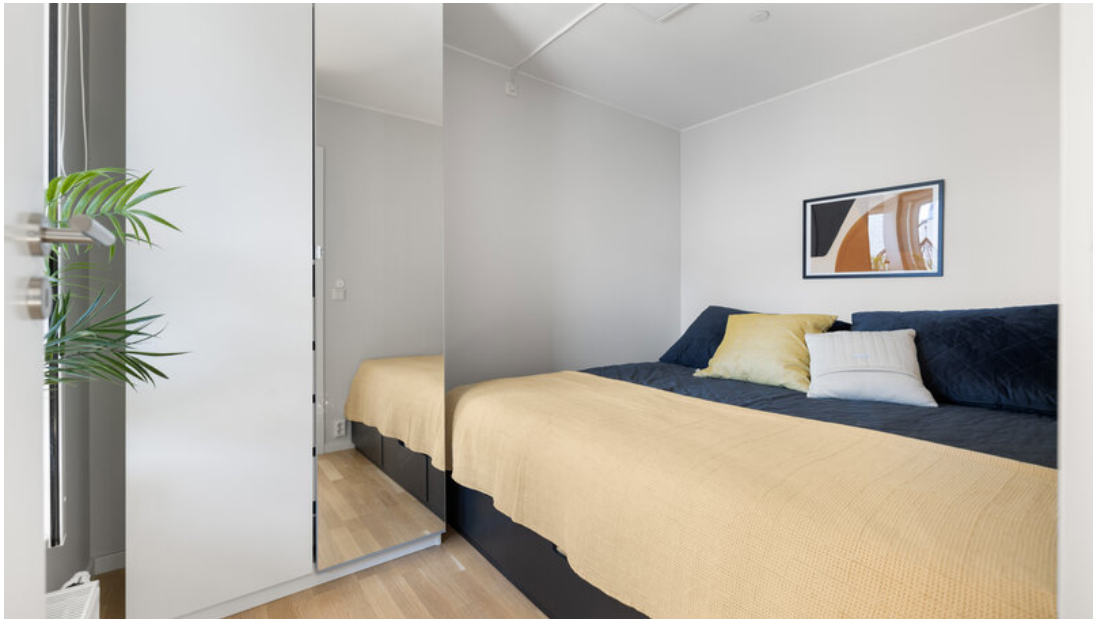























ESCO






sport 1
SUSHI
evo


Lørenskog

Informasjon

Ødegårds vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0062/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 5, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 241, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Caroline Krogh

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
7 626,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 207 626,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 339 146,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 351 846,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Bad, entré, to soverom, bod, stue og kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 15 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 68 m²: entré, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 5 m²
- Garasjeplass med elbillader i sameiets anlegg

Standard

Entré:
Velkommen inn! Heisen i bygget tar deg enkelt fra garasjeplassen i kjelleren og opp til leiligheten i 2. etasje. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Vegger og tak har malte lyse flater, og det er parkett på gulvet. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig balkong på hele 15 m². Her ute er det god plass til utemøblement, samt gass-/elektrisk grill. Uteplassen er vendt mot sørvest, og byr på fine solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på mye benk- og skapplass. Innredningen er fra HTH, og har skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er satt inn stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Videre er det montert fliser på veggen over kjøkkenbenken, samt tilkoblet belysning under overskapene. Det er satt inn komfyrvakt over koketoppen. Fra kjøkkenet er det inngang til en bod, med mye ekstra lagringsplass. I tillegg disponeres en kjellerbod på 5 m².

Bad:
Baderommet har inngang fra entréen, og har fliser på vegger og gulv. Rommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne samt en servant med benkeskap. Over servanten er det satt opp speil med belysning. I tillegg har rommet opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Videre rommet leiligheten to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng. I tillegg er det satt inn garderobeskap. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning eller evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater for øvrig.

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

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 6 i sameiets fellesareal. Det er montert elbillader på plassen.

Rett til parkeringsplassen fremkommer av seksjoneringsbegjæring, denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Det er gjesteparkering i garasjen og på området. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 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? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det jeg vet er at OBOS Langsiden Sameie var ansvarlig for installasjon av nye ladeløsning høsten 2022.
Service av solskjerming i stua i leiligheten. Utført av Solskjermingsgruppen AS i desember 2023.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.03.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskiller i betong.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Dører:
Entrédør i brannklasse EI30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 15 m^2.
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall.

Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i boden.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme til badet.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap i boden.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Etasjeskiller: Skjevheter. TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Fast inventar - bad: Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Boligen har vannbåren gulvvarme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten er leid ut, og utleier opplyser om et strømforbruk på ca 200 kWh per måned, dvs. 2400 kWh per år.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 078,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkludert i fellesutgiftene er: kabel-TV, bredbånd, fjernvarme, garasje, felles drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring mm.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 078,40,-
Herav:
- Kontingent LSB: kr. 100,00,-
- Fjernvarme: kr. 1 000,00,-
- Bredbånd: kr. 180,00,-
- Garasje: kr. 120,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 348,40,- (øker til kr. 3 515,82,- fra 01.07.2025)
- Kabel-TV: kr. 330,00,-

Sameiet har avtale med Ista om avlesning og avregning av varmtvann og fjernvarme. Avregningen skjer årlig etter faktisk forbruk.

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 198 738,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 794 953,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Langsiden Sameie, orgnr. 919038764

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Langsiden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919038764, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Ødegårdsvei 5 - 11.
- Sameiet består av 56 seksjoner.
- Styret kan kontaktes på e-post langsiden@styrerommet.net
- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.
- Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt og revisor er BDO AS.
- Avtale om vaktmestertjenester med Coor. Vaktmestertjenesten gjelder 1 dag i uken hvor vaktmester foretar befaring og sjekk av sameiets tekniske installasjoner.
- Nøkler kan bestilles ved å sende en henvendelse til styret.
- Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket på balkongene.
- Det er installert et antall ladepunkter for el-bil i garasjen. Disse er installert med egen undermåler for avlesing av strømforbruket.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill til grilling på balkong/terrasse.
- Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog.

Styret opplyser per e-post 17.03.2025:
"Årsmøtet er 24.april. Ikke helt ferdig med saksliste, men vi jobber med å fikse vannlekkasje på takene våre, siste innspurt på dette er i april/mai og mulig vi må ta en ekstra innkreving for å betale dette. Ikke fått pris enda, men tror ca. 150.000 kr. Og vi vil selge en eller to gjesteplasser i garasjen om flertallet stemmer for dette, pga dårlig økonomi i sameiet."

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 7 626,- pr. 31.12.2024

Selskapet har ingen registrerte lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel felles formue.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 3 080,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 86 827,-.

Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025 var ikke klart per mars 2025. Dette fremlegges som regel på årsmøte i løpet av våren.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eier plikter å sette seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler, regnskap og budsjett samt delta på felles dugnader.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1423531

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 961 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en felles tomt opparbeidet med beplantning, lekeplass, asfalterte stikkveier og gjesteparkering.

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 eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby i Lørenskog kommune. Kort gangavstand til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, "Blåløypa", SNØ, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Nær nabo til til Luhr barneskole hvor det også ligger en stor fotballbane. Fjellsrud

ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Det er kort gangavstand til flere barnehager; Framtia, Margaretalia og den nylig ferdigstilte Steinerud barnehage.

Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er 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 og Mailand videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, 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 ca. 9 min gange fra boligen. 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!

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Ødegårds vei 5, 7, 9 og 11 datert 04.03.2019.

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.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. I tegningene er det ikke tegnet inn bod mellom bad og kjøkken, men kjøkkenet er tegnet inn til å være større. I tillegg er det tegnet inn et areal som betegnes som

"bod" i entréen, med skyvedører. Dette arealet er innlemmet i entréen i dagens løsning, på samme sted som garderobeskapet står. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til boligbebyggelse, bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting, park, kjørevei, gang-/sykkelvei mm.

Reguleringsplan: Ødegården felt B1, O1 og Af2
- Delareal 5 358 m2. Formål: boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn Felt B1-6
- Delareal 159 m2. Formål: boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn Felt B1-7

Kommuneplan: Kommuneplan 2022003
- Delareal 5 517 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i område med middels til lav aktsomhet fro radon i grunnen. Eiendommen ligger også innunder gul støysone fra veitrafikk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2016/663595-1/200 20.07.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 240. Gjelder 3 parkeringsplasser. Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 241
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 240 i Lørenskog kommune, tomt for prosjektet Startskuddet i felt 81-5 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) [«Rettighetshaver»], gis herved vederlagsfri rett til bruk av 3 parkeringsplasser beliggende på terreng på gnr. 106, bnr. 241, tomt for prosjektet Langsiden i felt 81-6 i reguleringsplan for Ødegården. Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealet. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved dets styre i boligsameiet.

2016/663703-1/200 20.07.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196. Bestemmelse om drift- og vedlikeholdskostnader. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 241
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune, tomt for prosjektet Blinken i felt 81-7 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til atkomst over tomten til prosjektet Langsiden i felt B 1-6, gnr. 106, bnr. 241 som anvist på kartskisse angitt i Bilag 1, under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomsten.

2016/663717-2/200 20.07.2016 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 240. Bestemmelse om bruk av utvendig fellesareal for ferdsel, lek og rekreasjson. Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 241
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 240 i felt B1-5 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) Lørenskog kommune [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til bruk av utvendig fellesareal på gnr. 106, bnr. 241, i felt B1-6, 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 dets styre i boligsameiet.

2017/433028-1/200 26.04.2017 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 237 FNR: 0 SNR: 86. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 237, snr. 86 gis med dette evigvarende og vederlagsfri bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg på gnr. 106, bnr. 241, samtlige seksjoner Lørenskog. Bruksretten er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsanlegget. Bruksretten gis under forutsetning av at bruksrettshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og adkomst til dem. Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse/realservitutt i eiendommen.

2017/263373-1/200 27.03.2017 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/4256

Eiendommens rettigheter:

2017/1161139-1/200 20.10.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 243 FNR: 0 SNR: 1-91. Rett til adkomst til avfallssystem på tomten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 106, bnr.241 i Lørenskog kommune, tomt for prosjektet Langsiden i felt 81-6 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til avfallssystem på tomten til prosjektet Blinken i felt B1-7, gnr. 106, bnr. 243, som anvist på vedlagte kartskisse, Bilag A. Rettighetshaver etter dette punkt gis videre rett til tilkomst over felt 81 -7, gnr. 106, bnr. 243, for vedlikehold , utskiftninger og nødvendig tilsyn til avfallsanlegget. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 076,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 908,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 138 274,- 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 09.03.2025
- Tilstandsrapport, datert 14.03.2025
- Energiattest, datert 13.03.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 11.03.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 13.05.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 10.03.2025
- Kommuneplankart, datert 10.03.2025
- Ferdigattest, datert 04.03.2019
- Byggemeldte tegninger, datert 26.06.2015
- 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 29. april 2025

Megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ødegårds vei 5

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krogh, Caroline	9578-5999-4-1313462	2025-03-09 20:47:13

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
9. mar. 2025

Oppdragsnummer
65-0062/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ødegårds vei 5, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Caroline Krogh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7552273
Forsikret i: IF

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det jeg vet er at OBOS Langsiden Sameie var ansvarlig for installasjon av nye ladeløsning høsten 2022. Service av solskjerming i stua i leiligheten. Utført av Solskjermingsgruppen AS i desember 2023.

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?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021

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: 65-0062/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Krogh, Caroline	**2025-03-09**

Identifikasjon



Krogh, Caroline

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Ødegårds vei 5, 1470 LØRENSKOG

Ødegårds vei 5, 1470 LØRENSKOG
Selveierleilighet (i blokk):
3222-106/241/0/6

Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	11. mars 2025
Til stede	Selger/eiers representant Elisabeth Lam Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand
Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Fast inventar - bad	Svellinger i innredningen.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2017 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i stålkonstruksjon. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Boligen har vannbåren gulvvarme i baderomsgulvet.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	4961.1 m²
Hjemmelshaver	Caroline Krogh
Sameiebrøk	68 / 4256

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse EI30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 8 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 19 mm.

Vurdering
TG 2: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Enkelte gulvarealet var dekket med store tepper som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Det er observert noe rissdannelser på enkelte steder.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Systemhimling i bod.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,5 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i boden.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme til badet.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i eget fordelerskap i boden.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketopp.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eiers representant fra byggeår.
Produsent: HTH

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV-dokumentasjon for badet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eiers representant: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eiers representant: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eiers representant: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eiers representant: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eiers representant: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på installasjon på nyanlegg.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
2. etasje	68 m²			15 m²
Sum	68 m²			15 m²
Totalt bruksareal	73 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, to soverom, bod, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	64 m²	4 m²	Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

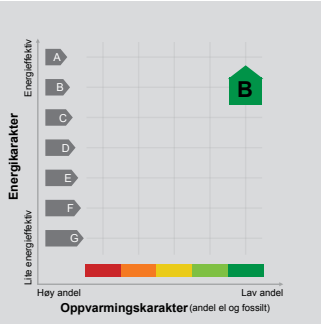
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårds vei 5
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300528194
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-91965
Dato	13.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Informasjon fra forretningsfører

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

Deres ref.: 65-0062/25 . Vår ref.: 7681-1-06 Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langsiden Sameie
Organisasjonsnr:	919038764
Seksjonseier:	Krogh, Caroline
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Ødegårds Vei 5, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	106
Bnr.	241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1423531.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har avtale med Ista om avlesning og avregning av varmtvann og fjernvarme Internett og kabel tv er inkludert i felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 078,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent LSB	100,00	
Fjernvarme	1 000,00	
Bredbånd	180,00	
Garasje	120,00	
Felleskostnader	3 348,40	3 515,82 fra 01.07.2025
Kabel-TV	330,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	20,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	7 626,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7681
Langsiden Sameie

Velkommen til årsmøte i Langsiden Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7681

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Styrets årsberetning

Det ble i fjor besluttet å redusere styret fra 4 til 3 medlemmer. Det har medført noe merarbeid på alle styremedlemmene, men har likevel fungert veldig greit. Samarbeidet styret imellom har vært bra med regelmessige styremøter og kontinuerlig dialog via kommunikasjonsappen Whatsapp. Det har tidvis kommet mange henvendelser på mail/Vibbo til styret det siste året og responstiden har vært noe tregere enn normalt da vi har måtte prioritere noen saker før andre. Styret vil fremover jobbe for å korte ned på responstiden slik at alle beboere får svar på sine henvendelser innen rimelig tid.

Av større prosjekter ble det i fjor byttet armatur i garasjen fra lysstoffrør til LED. Dette arbeidet medførte en større engangskostnad, men vil på sikt være kostnadsbesparende for sameiet. Sameiet hadde nok økonomiske midler til å bekoste prosjektet uten at det hadde noen direkte innvirkning på felleskostnadene.

Sameiet har hatt utfordringer med skadedyr på en del busker, og det ble besluttet på årsmøtet i fjor å innhente pristilbud for å erstatte disse. Etter gjentatte mislykkede forsøk på samarbeid med daværende vaktmester og gartner, besluttet styret å få klippet ned de utsatte buskene for å redusere ytterligere skade inntil videre. Arbeidet med å erstatte buskene vil starte opp så fort det er mulig i løpet av våren, i samarbeid med ny vaktmester, som vil være ansvarlig for innhenting av gartner.

Den største utfordringen i sameiet foregående år har vært stans i ventilasjonen, noe spesielt beboere i ØV9 dessverre har fått erfare. Vi har i vinter hatt gjentatte uttrykninger fra servicepartner, i tillegg til at styremedlem Sander ved flere anledninger har vært på taket for å resette anlegget med bistand fra servicepartner over videosamtaler. Ved årsservice valgte servicepartner å innhente tekniker fra produsent av anlegget for å finne ut av og løse problemet. De fant blant annet en rekke innstillinger som jobbet mot sin hensikt og fikk

justert på disse. Utfordringen med anlegget har vært at varmegjenvinneren i aggregatene frøs igjen ved lave temperaturer som medførte stans. Løsningen i vinter ble å sette inn ekstern varme for raskere tining, før resetting av anlegget. Dette er ikke en optimal løsning for fremtiden, og styret har mottatt og godtatt tilbud på innstallering og ombygging av varmeaggregatene. Det har i våres blitt installert trykkfølere slik at aggregatene reguleres av trykk, og ikke temperatur slik som tidligere. I tillegg skal det settes opp fjernstyring av aggregatene slik at man slipper å måtte gå på taket hver gang anlegget skal resettes eller justeres på. Styret har kommet frem til at kostnaden for denne ombyggingen på sikt vil være rimeligere enn gjentatte utrykninger og merarbeid i styret, i tillegg til mer stabil ventilasjon for beboere.

Fjoråret og vinteren har også vært preget av en rekke forsikringssaker hos enkelte beboere. Hovedsakelig har det vært snakk om vannlekkasjer. Av de større sakene har det dreid seg om vanndrypp fra strømkapsel på balkongtaket i ØV 7 som har skyldtes frosne rør i yttertaket. Det ble heldigvis ingen synlige materielle skader i denne saken, men det skal i løpet av våren kontrolleres for eventuelle skader innvendig på rør. Dette vil ikke dekkes av sameiets forsikring, og vil være en større vedlikeholdskostnad for sameiet. Det kommer stadig ekstremvær på høsten og vinteren, det skal derfor i løpet av sommeren gjennomføres kontroll av alle tak og rør for å avdekke og reparere eventuell slitasje og/eller skade som potensielt kan skape større utfordringer i fremtiden.

Styret er klar over at flere beboere har problemer med callinganlegget. Vi har i hele vinter forsøkt å komme i kontakt med noen som kan se på callingsystemet og utføre service på dette. Det var i denne forbindelse at vi ba alle beboere som hadde utfordringer om å sende oss en email. Det er dessverre ikke mange i Norge som kjenner til systemet i sameiet og det har derfor tatt lang tid å finne noen som kan ta på seg oppdraget. Vi har til slutt lykkes med å komme i kontakt med selskapet som utførte service på vegne av Selvaag under reklamasjonstiden, og de beboere som meldte inn feil vil i løpet av kort tid bli kontaktet for å avtale tid for service.

Det vurderes hvert år om yttervegger som er ekstra utsatt for sol bør males. Disse falmer raskere enn vegger som ikke er direkte berørt av solen. Styret ser det ikke som en nødvendig kostnad å pådra sameiet i år, men det må på nytt vurderes om disse bør behandles om ett år.

Styret erfarer at det kreves en del mer oppfølging og reparasjon av byggene og uteområdet enn tidligere. Reklamasjonsfristen mot Selvaag er utløpt og det betyr at sameiet må ta størstedelen av kostnadene som medfølger. I tillegg fortsetter de kommunale avgiftene å vokse for hvert år. Styret håper og tror likevel at årets økning i felleskostnader vil være tilstrekkelig for å dekke alle budsjetterte og til dels uforutsette kostnader inneværende år. Vi anser sameiets økonomi til å være relativt god slik den er i dag, gitt at det ikke dukker opp mange nye uforutsette kostnader i nærmeste fremtid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Langsiden Sameie

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS velges til å være møteleder/moderator for den digitale avstemmingen

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Marita Heimstad velges til å signere protokollen

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7681 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 160

Honoraret er indeksregulert med 4% mot fjoråret

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 108 160

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- May Linn Aas

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

- Emilie Grimstad

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

- Bjørn-Erik Venner
- Loveleen Singh Rampuri

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Loveleen Singh Rampuri	Ødegårds Vei 11
Styremedlem	Marita Heimstad	Ødegårds Vei 7
Styremedlem	Sander Bjørksveen Rismyhr	Ødegårds Vei 11

Valgkomiteen

Suzann Kristi Øygarden	Ødegårds Vei 11
Bjørn-Erik Nevøy Venner	Ødegårds Vei 5

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langsiden Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Langsiden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 919038764, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
106 241

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Langsiden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 239 312.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langsiden Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Langsiden Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langsiden Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: EI7DO-ABKQA-A01PQ-CH013-2BI0I-1IZ4E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er medlem av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EI7DO-ABKQA-A01PQ-CH013-28I0J-1IZ4E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er medlem av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-21 20:36:51 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: EI7DO-ABKQA-A01PQ-CH013-28I0J-1IZ4E

LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 562 906	2 303 000	2 542 000	2 758 448
Ladeinntekter EL-bil		19 570	904 275	0	27 000
Andre inntekter		0	89 678	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 582 476**	**3 296 953**	**2 542 000**	**2 785 448**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 664	-11 844	-15 000	-15 251
Styrehonorar	4	-104 000	-84 000	-104 000	-108 160
Revisjonshonorar	5	-9 004	-8 576	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 193	-105 938	-111 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-13 000	-56 878	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-473 119	-1 252 080	-390 000	-390 000
Forsikringer		-143 047	-133 416	-147 000	-157 000
Kommunale avgifter	8	-792 199	-759 359	-833 000	-958 000
Andre anlegg	9	-67 200	-33 600	-30 000	-67 200
Energi/fyring		-208 547	-251 031	-230 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 927	-284 922	-300 000	-343 000
Andre driftskostnader	10	-335 653	-317 970	-348 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 583 552**	**-3 299 614**	**-2 518 000**	**-2 699 611**
DRIFTSRESULTAT		**-1 076**	**-2 662**	**24 000**	**85 837**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 156	1 914	3 000	1 000
Finanskostnader		0	-167	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 156**	**1 746**	**3 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**3 080**	**-915**	**27 000**	**86 837**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 080	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-915		

LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		381	11 092
Kundefordringer		0	10 996
Forskuddsbetalte kostnader		84 385	77 494
Andre kortsiktige fordringer	12	36 143	100 877
Energiavregning		0	866
Driftskonto OBOS-banken		721 827	492 907
Sparekonto OBOS-banken		255	248
SUM OMLØPSMIDLER		**842 991**	**694 481**
SUM EIENDELER		**842 991**	**694 481**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		239 312	236 233
SUM EGENKAPITAL		**239 312**	**236 233**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 184	42 416
Leverandørgjeld		452 009	399 561
Annen kortsiktig gjeld	13	102 486	16 271
SUM KORTSIKTIG GJELD		**603 679**	**458 248**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**842 991**	**694 481**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2024
Styret i Langsiden Sameie

Loveleen Singh Rampuri Marita Heimstad Sander B. Rismyhr

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 138 136
Kabel-TV	167 328
Bredbånd	120 960
Garasje	82 104
Kontingent LSB	33 600
Avregning strøm el-bil	13 429
Avregning strøm el-bil	7 349
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 562 906**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 664
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 664**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 104 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 004.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 000**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 674
Drift/vedlikehold elektro	-115 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 693
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 919
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 091
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 544
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 642
Kostnader dugnader	-1 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-473 119**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-543 441
Renovasjonsavgift	-248 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-792 199**

NOTE: 9
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Lørenskog Stasjonsby Driftsforening	-67 200
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-67 200**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Verktøy og redskaper	-1 806
Vaktmestertjenester	-218 489
Renhold ved firmaer	-94 225
Andre fremmede tjenester	-11 065
Bank- og kortgebyr	-3 162
Velferdskostnader	-4 685
Konstaterte tap	-622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-335 653**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 209
SUM FINANSINNTEKTER	**4 156**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andelseierne skylder etter avregning fyring pr 31.12.2023	36 143
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**36 143**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Andelseierne har til gode etter avregning fyring pr 31.12.2023	-102 486
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-102 486**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	901 200
SUM INNTEKTER	**901 200**

KOSTNADER

Fjernvarme	-780 408
Honorar OEF	-20 160
Honorar ISTA	-34 290
SUM KOSTNADER	**-834 857**

SUM ENERGIAVREGNING	**66 343**

Avregnet av ISTA pr 31.12.2023
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.
Unntatt sameiets kostnad til oppvarming av ventilasjonsrom som blir kostnadsført i resultatregnskapet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1423531. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 7681 **Selskapsnavn:** Langsiden Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS velges til å være møteleder/moderator for den digitale avstemmingen

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marita Heimstad velges til å signere protokollen

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 108 160

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ May Linn Aas

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emilie Grimstad

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn-Erik Venner

☐ Loveleen Singh Rampuri

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Langsiden Sameie

Organisasjonsnummer: 919038764
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS velges til å være møteleder/moderator for den digitale avstemmingen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Marita Heimstad velges til å signere protokollen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 160

Honoraret er indeksregulert med 4% mot fjoråret

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 108 160

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
May Linn Aas (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
May Linn Aas

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Emilie Grimstad (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emilie Grimstad

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Loveleen Singh Rampuri (27 stemmer)
Bjørn-Erik Venner (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Loveleen Singh Rampuri
Bjørn-Erik Venner

VEDTEKTER
for
Langsiden Sameie

fastsatt av utbygger forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Revidert iht. revidert eierseksjonslov datert: LOV-2017-06-16-65 med ikrafttredelse 01.01.2018 og 01.07.2018.
Vedtatt på årsmøte 19.04.2018.

§ 1
Eiendommen - formål

Langsiden Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.106, bnr. 241 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 56 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som” bolig”).
Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiere.

4.2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiere.

§ 5
Ordensregler
Årsmøtet 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, oppsetting av parabol, levegger 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 seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens 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 seksjonseier 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. internett, fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.l. fordeles lik andel pr garasjeplass. For p-plass med tinglyst bruksrett gjelder tilsvarende.

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

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), 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 seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som 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.

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

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseierens skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren 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 seksjonseieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i boligdelen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren 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. Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning
Fører en seksjonseiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren 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 § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk forutsatt at seksjonseierne er registrert med e-postadresse hos styret/forretningsfører.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte 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 årsmøtet alltid behandle:

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

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

Seksjonseieren 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 årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet 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
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets 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 årsmøtet for vedtak om blant annet.

   - 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 seksjonseierne 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9.
   - 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 seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16
Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§ 20
Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog
Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

Husordensregler for Langsiden sameie

Vedtatt på årsmøte 19.04.2018. Revidert og vedtatt på årsmøte 24.04.2023.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. Hensyn til øvrige beboere
a. Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
b. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 22.00 og 07.00 på kveld/natt til hverdager, og mellom kl. 24.00 og 08.00 natt til lørdag og helligdager.
c. Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid.
d. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
e. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
f. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i garasjeanlegget og bodarealene i kjelleretasjen.
g. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket på balkongene. Dette for å unngå at gjenstander faller ned og dermed kan skade personer som befinner seg under balkongen.
h. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres personer eller en annens eiendom. Dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

3. Orden i fellesarealene
a. Gårdsplass, trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei, og for at utrykningspersonell ikke skal hindres.
b. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.
c. Enhver forurensing av fellesrom eller uteareal må unngås.
d. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art på eiendommen med referanse til vedtektenes § 6.
e. Utforming og farge på utvendig solskjerming må ikke avvike fra opprinnelig løsning ved overtakelse av eiendommen fra entreprenør i 2017, med mindre annet er besluttet av styret eller sameiermøtet.
f. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å sette opp gjerde på eller ved terrasse med mindre dette er skriftlig godkjent av styret. Både utforming og farge skal godkjennes av styret.

g. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å utvide eksisterende platting uten skriftlig godkjenning av styret. Både utforming og bruk av materiale skal godkjennes av styret.
h. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom, som tavlerom, boder mm.

4. Retningslinjer for bruk av parkeringsplassene

a. Det er ikke tillatt å parkere utenfor markerte områder.
b. Det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bostedsadresse i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og ordensregler for sameiet. Det skal kun tildeles tilgang til garasjeport, leietaker skal ikke ha tilgang til oppgangene. Informasjon om utleie må sendes til styret, inkludert navn, telefonnummer og mailadresse til leietaker.
c. I garasjeanlegget og utenfor blokkene er det et antall parkeringsplasser tiltenkt gjester på kortere besøk hos sameiets beboere. Med kortere besøk menes inntil 3 sammenhengende dager. Det er ikke tillatt for sameiere/beboere å benytte gjesteparkeringsplasser.
d. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Det samme gjelder på sameiets område utendørs.
e. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, kasser, innbo og andre løse gjenstander på parkeringsplassen

5. Ladepunkt for el-bil

a. Infrastrukturen i garasjen er bygget ut slik at alle med garasjeplass i sameiet kan installere ladeboks. Kostnaden for utbygging av infrastrukturen er bekostet av seksjonseiere ved utbyggingstidspunktet. Ladeboksene bekostes av seksjonseier på installasjonstidspunktet.
b. For bestilling av ladeboks må styret kontaktes for godkjenning og informasjon. Det er kun tillatt å installere ladeboks av type som er godkjent av styret.
c. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.
d. Forbruket etterfaktureres hver tredje måned via felleskostnadene basert på gjennomsnittlig strømpris + faktureringskostnad. Seksjonseier kan til enhver tid følge sitt forbruk på https://portal.zaptec.com/#!/login/en eller i appen til Zaptec med samme navn.
e. Det er ikke tillatt å lade bilbatteri, el-bil eller hybrid fra vanlige stikkontakter. Det gjelder både fra egen leilighet eller felleskontakter.
f. Det er installert ladeboks på en gjesteplass. Alle seksjonseiere har tilgang til denne, slik at de kan koble på gjester med ladebehov. Forbruket blir fakturert seksjonseiere kvartalsvis via felleskostnadene, med de samme satsene som faktureres til beboere med egen ladeboks.

6. Avfallshåndtering

a. Papir og restavfall skal legges i sameiets angitte beholdere for dette.
b. Glass og metallemballasje skal leveres i egne beholdere som kommunen har satt ut. Du finner den nærmeste rett nedenfor sameiets «klatretårn».
c. Store gjenstander som møbler, hvitevarer, elektrisk utstyr, maling og alt annet spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon.
d. Det skal ikke under noen omstendighet hensettes avfall utenfor avfallsbeholderne i sameiet.

7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill til grilling på balkong/terrasse.
Ta hensyn til naboene når det grilles.

9. Dyrehold

a. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.
b. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
c. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
d. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

10. Brannsikring

a. I tillegg til det automatiske brannsikringsanlegget skal hver leilighet være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat av godkjent type 5 kilos pulverapparat. Disse apparatene må sjekkes jevnlig og minst én gang pr år. Det er seksjonseiers ansvar til enhver tid å sørge for at apparatet er funksjonsdyktig.
b. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholder må ikke oppbevares i kjelleren.

11. Navneskilt på postkassene

Ved navneendring på postkassene skal det brukes samme format som originalt. Det vil si at teksten skal være av samme type, størrelse og ha svart tekst på hvit bakgrunn.

12. Tap av nøkler

Ved tap av nøkler til leiligheten skal styret varsles omgående.

13. Utleie av boligen

Ved utleie av boligen over en tiltenkt periode lengre enn 3 måneder skal styret informeres om dette pr e-post. Det skal informeres om hvem som leier ut, leilighetsnummer, leietakers navn og e-postadresse.

Det understrekes at seksjonseier uansett har fullt ansvar for alle saker og hendelser som er knyttet til leiligheten. Dette gjelder uansett hvem som har tilgang til leiligheten utover seksjonseier.

14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Informasjon fra kommunen

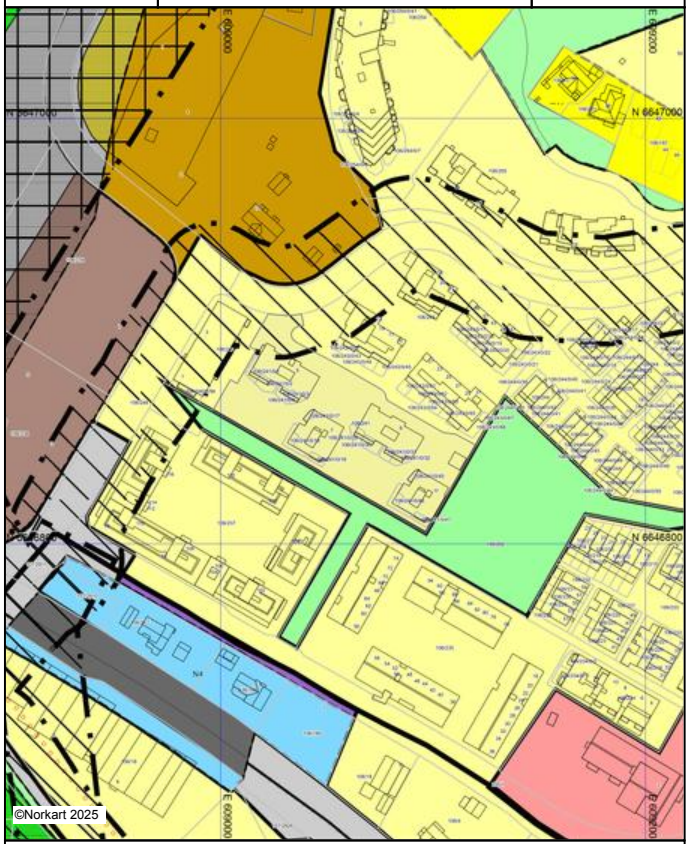
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/241/0/6
Adresse: Ødegårds vei 5
Utskriftsdato: 10.03.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - fremtidig
- Jernbane - nåværende

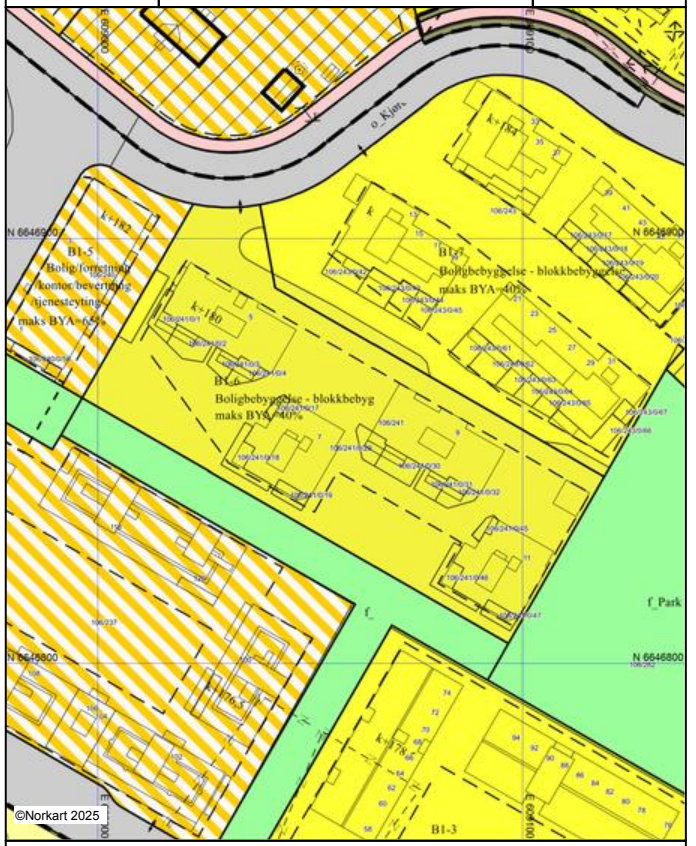
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/241/0/6
Adresse: Ødegårds vei 5
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringshus/-anlegg
- Turdrag
- Park
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelsesområde

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

Lørenskog kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua

0302 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Ole Kristian Mørch Andersen / 906 94 265	15/4173- 46		04.03.2019

Lørenskog Stasjonsby felt B1- 6 - Langsiden hus A, B, C og D - Ferdigattest for Ødegårds vei 5, 7, 9 og 11 (gbnr. 106/241)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Ødegårds vei 5					300528192
Ødegårds vei 7					300528193
Ødegårds vei 9					300528194
Ødegårds vei 11					300528195
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS	**Tiltakshaver**				
Tiltakstype: **Bygningstype: 142 – Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**					**Tiltakets størrelse** BRA: 4950 m^2 BYA: 1682 m^2

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.12.2018.
Spor Arkitekter AS har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.
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. Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller
postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

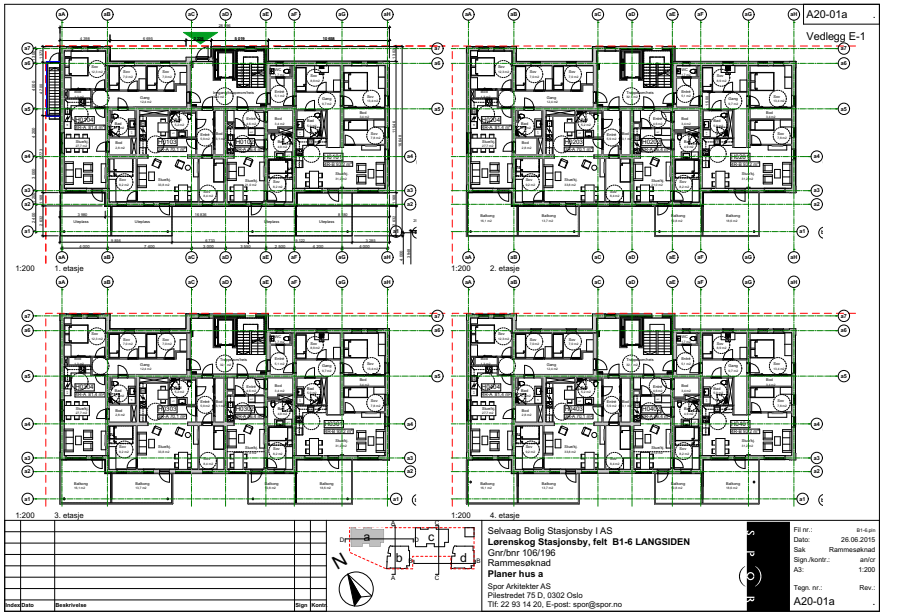
Ole Kristian Mørch Andersen
konsulent

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
19/17458



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0229/21
Vår referanse: 2638223/16751170
Bestilling: C3 2021-09-23 (8) 16

Dato
23.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
263373	200	27.3.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	241	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 602146012
Vedlegg: Ja

Dokn: 263373 Tinglyst: 27.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

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

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	241

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	241	0	1	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	2	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	3	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	4	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	5	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	6	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	7	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	8	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	9	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	10	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	11	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	12	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	13	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	14	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	15	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	16	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	17	50 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	18	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	19	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

23.03.2017 15.45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	241	0	20	72 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	21	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	22	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	23	72 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	24	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	25	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	26	72 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	27	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	28	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	29	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	30	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	31	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	32	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	33	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	34	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	35	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	36	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	37	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	38	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	39	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	40	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	41	82 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	42	68 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	43	46 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	44	94 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	45	50 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	46	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	47	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	241	0	48	72 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	49	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	50	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	51	72 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	52	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	241	0	53	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	54	72 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	55	98 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	241	0	56	73 / 4256	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

4. Supplerende tekst 7)

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

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

d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål. eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.

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

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

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

h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

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

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

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 2 av 3

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

Rekvirentens navn: Ogns Eiendomsforvaltning AS

Plass for tinglysningsstempel

Adresse: Bøkkes Gate St. Olavs Plass

Post nr.: 0129 Poststed: OSLO

(Under-) organisasjonsnr./Bedriftsnr.: 934 264 865

Ref.nr.:

Tlf.nr.:

Mail adresse:

Opplysninger i feltene 1–4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	106	241		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
902587776	Selvaag Bolig ASA	1/1

3. Begjæring

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

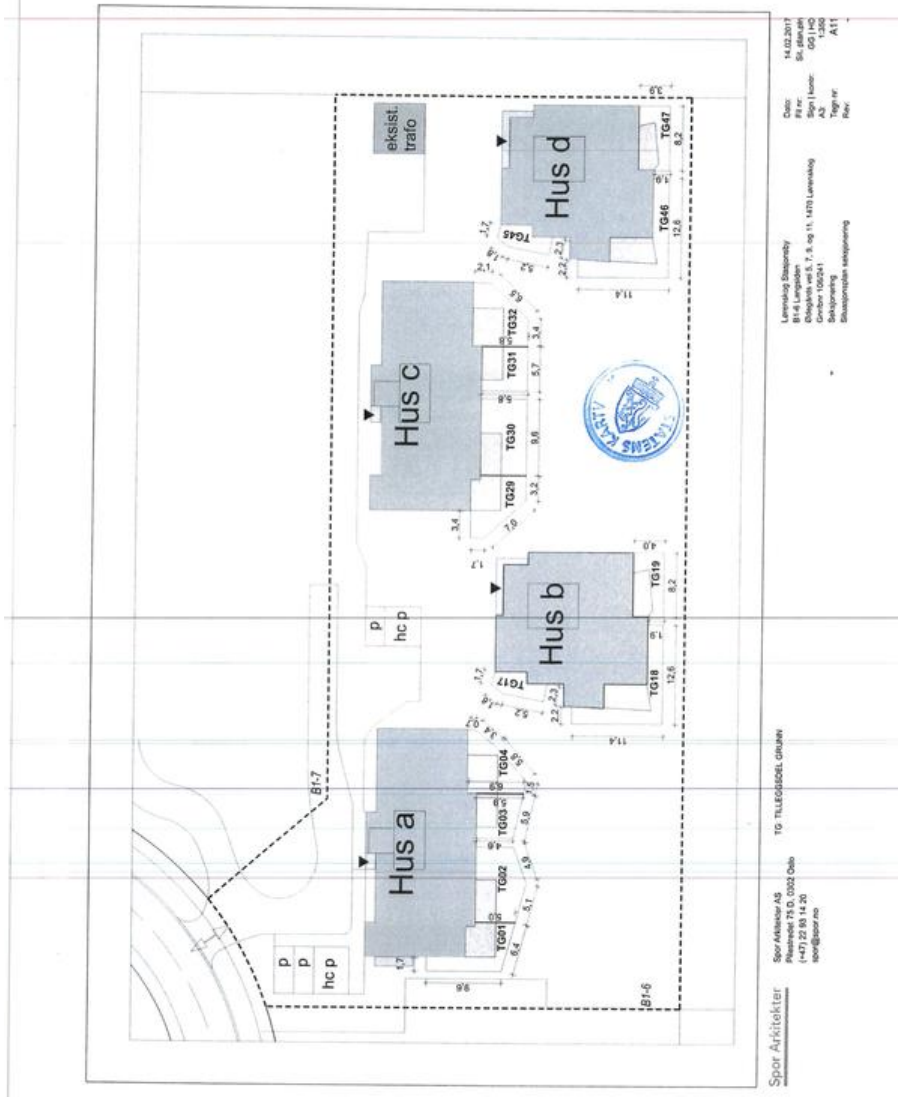
S.nr	For-mål 4)	Bruk (type r) 5)	T8-tegns 6)	S.nr	For-mål 4)	Bruk (type) 5)	T8-tegns 6)	S.nr	For-mål 4)	Bruk (type) 5)	T8-tegns -arealt 6)	S.nr	For-mål 4)	Bruk (type) 5)	T8-tegns -arealt 6)
1	B	B2	BG	13	B	B2	B	25	B	73	B	37	B	B2	B	49	B	98	B
2	B	68	BG	14	B	68	B	26	B	72	B	38	B	68	B	50	B	72	B
3	B	46	BG	15	B	46	B	27	B	98	B	39	B	46	B	51	B	72	B
4	B	94	BG	16	B	94	B	28	B	73	B	40	B	94	B	52	B	98	B
5	B	B2	B	17	B	50	BG	29	B	B2	BG	41	B	B2	B	53	B	73	B
6	B	68	B	18	B	98	BG	30	B	68	BG	42	B	68	B	54	B	72	B
7	B	46	B	19	B	73	BG	31	B	B2	BG	43	B	46	B	55	B	98	B
8	B	94	B	20	B	72	B	32	B	94	BG	44	B	94	B	56	B	73	B
9	B	B2	B	21	B	98	B	33	B	B2	B	45	B	50	BG	57	—	—	—
10	B	68	B	22	B	73	B	34	B	68	B	46	B	98	BG	58	—	—	—
11	B	46	B	23	B	72	B	35	B	46	B	47	B	72	BG	59	—	—	—
12	B	94	B	24	B	98	B	36	B	94	B	48	B	72	B	60			

Sum teller: 4256 = nevner: 4256

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 1 av 3

12/1123-1



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 sameiebrøken reduseres)
	for Selvaag Bolig ASA, iht fullmakt Lars Lund Mathisen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
106	241			

Dato	Stempel og underskrift
01.03.2017	Sabya Khaneli Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en 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.

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Plan kjeller
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign i kontr: GG | HD
A4: 1:400
Tegn nr: A90 000
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
Gjest
Gjest
Gjest

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg A, plan 2. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 002
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg A, plan 3. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 003
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnrlbnr 106/241
Seksjonering
Bygg A plan 4. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign i kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 004
Rev: -
S. SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnrlbnr 106/241
Seksjonering
Bygg B, plan 1. Etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign i kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 005
Rev: -
S. SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg B, plan 2. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 006
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg B, plan 3. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 007
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-ø Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg C, plan 1: Etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign i kontr: GG i HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 009
Rev: -

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-ø Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg B, plan 4 etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign i kontr: GG i HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 008
Rev: -

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnrbnr 106/241
Seksjonering
Bygg C, plan 2. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 010
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

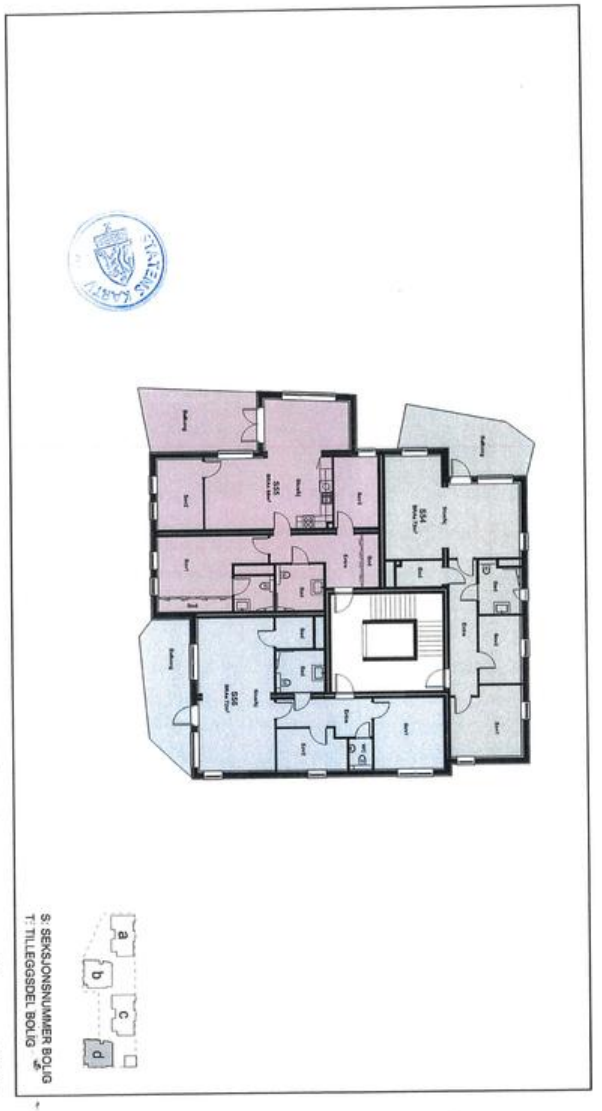
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnrbnr 106/241
Seksjonering
Bygg C, plan 3. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 011
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/brnr 106/241
Seksjonering
Bygg D, plan 1 Etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 013
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/brnr 106/241
Seksjonering
Bygg C, plan 4. etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 012
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg D, plan 2. Etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 014
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d

Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no
BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
Lørenskog Stasjonsby
B1-6 Langsiden
Ødegårds vei 5, 7, 9, og 11, 1470 Lørenskog
Gnr/bnr 106/241
Seksjonering
Bygg D, plan 3. Etasje
Dato: 14.02.2017
Fil nr: Seksjonering.pln
Sign | kontr: GG | HD
A4: 1:200
Tegn nr: A90 015
Rev: -
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
a
b
c
d



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0229/21
Vår referanse: 2638220/16751155
Bestilling: C3 2021-09-23 (8) 17

Dato
23.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663703	200	20.7.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	241	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirert iht. følgebrev-
974 617 944

GNR. 106, BNR. 241 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 196, i Lørenskog kommune, tomt for prosjektet Blinken i felt B1-7 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til atkomst over tomten til prosjektet Langsiden i felt B1-6, gnr. 106, bnr. 241, som anvist på kartskisse angitt i Bilag 1, under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomsten.

Oslo, den 18.05.2016

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 663703 Tinglyst: 20.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

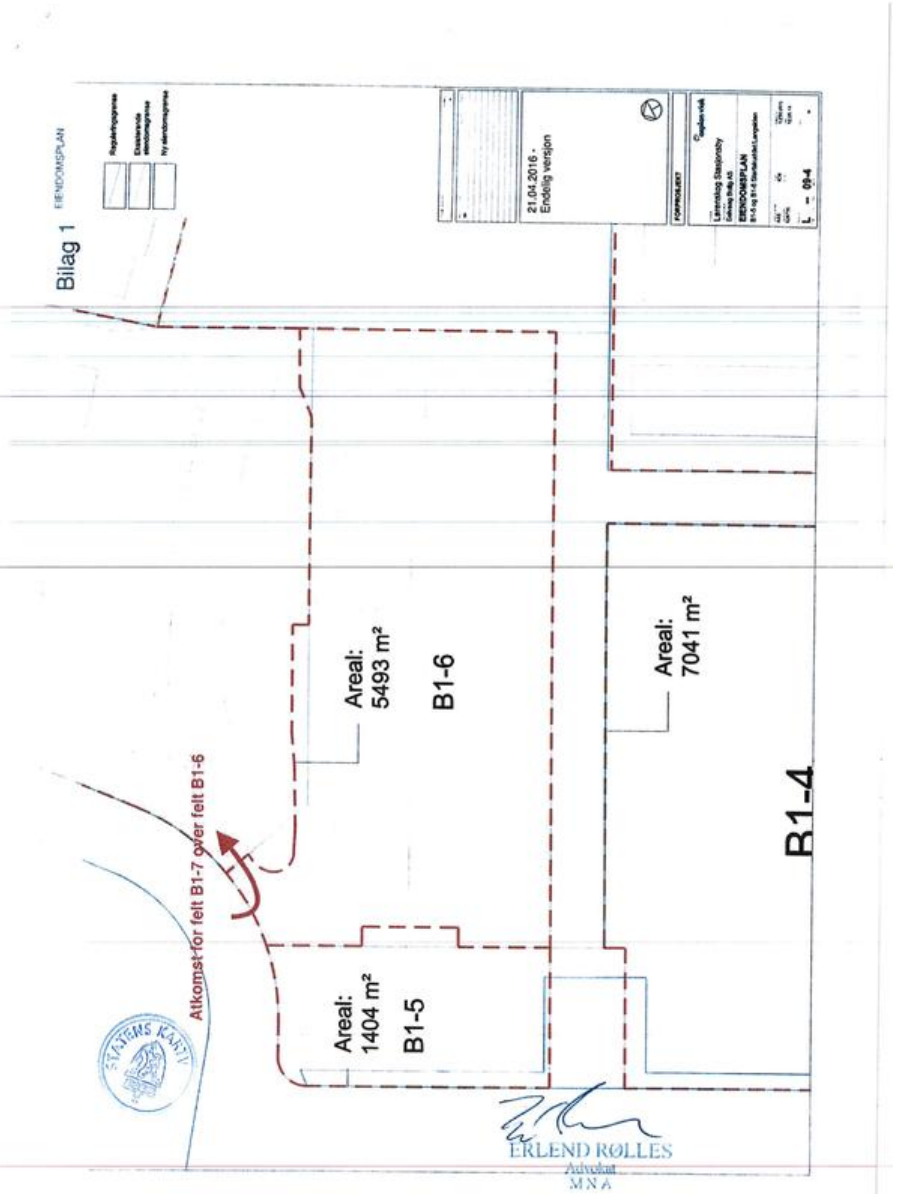
Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, uradighetsinnehaver i eiendommen gnr. 106, bnr. 241 i Lørenskog iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette i tinglysning av ovennevnte erklæring.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0229/21
Vår referanse: 2638222/16751165
Bestilling: C3-2021-09-23-(8)-18

Dato
23.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
433028	200	26.4.2017	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	241	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 433028 Tinglyst: 26.04.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHET TIL PARKERING I GNR. 106, BNR. 241 i LØRENSKOG

Gnr. 106, bnr. 237, snr. 86 gis med dette evigvarende og vederlagsfri bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg på gnr. 106, bnr. 241, samtlige seksjoner Lørenskog.

Bruksretten er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsanlegget. Bruksretten gis under forutsetning av at bruksrettshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene og adkomst til dem.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse/realservitutt i eiendommen.

Oslo, 12.04.2017

Rett kopi bekreftes

Selvaag Bolig ASA
org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommen gnr. 106, bnr. 241 i henhold til dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte heftelse.

Oslo, 12.04.2017

Rett kopi bekreftes

Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0229/21
Vår referanse: 2638219/16751150
Bestilling: C3 2021-09-23 (7) 17

Dato
23.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663595	200	20.7.2016	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	241	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss; Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirert iht. fotgitthevil- org.nr./kodeattest: 974 652 944 20/07

GNR. 106, BNR. 241 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 240 i Lørenskog kommune, tomt for prosjektet Startskuddet i felt B1-5 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) [«Rettighetshaver»], gis herved vederlagsfri rett til bruk av 3 parkeringsplasser beliggende på terreng på gnr. 106, bnr. 241, tomt for prosjektet Langsiden i felt B1-6 i reguleringsplan for Ødegården.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealet. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved dets styre i boligsameiet.

Oslo, den 18.05.2016

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 241 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 663595 Tinglyst: 20.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommen gnr. 106, bnr. 241 i Lørenskog iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette i tinglysning av ovennevnte erklæring.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Statens kartverk
Ref. kopi bekreftes
Anja Christine Øyvik

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0229/21
Vår referanse: 2638221/16751160
Bestilling: C3 2021-09-23 (6) 11

Dato
23.09.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
663717	200	20.7.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	241	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. fellesbrev/-fullmakt: 974637942 org.nr./testbetjent: 30/07

GNR. 106, BNR. 241 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 240, i felt B1-5 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) i Lørenskog kommune [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til bruk av utvendig fellesareal på gnr. 106, bnr. 241, i felt B1-6, 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 dets styre i boligsameiet.

Oslo, den 18.05.2016

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 241 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 663717 Tinglyst: 20.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommen gnr. 106, bnr. 241 i Lørenskog iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette i tinglysning av ovennevnte erklæring.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0062/25
Vår referanse: 3706807/26003848
Bestilling: C3 2025-03-21 81

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1161139	200	20.10.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	106	243	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

GNR. 106, BNR. 293 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr.241 i Lørenskog kommune, tomt for prosjektet Langsiden i felt B1-6 i reguleringsplan for Ødegården (plan nr.: 2012-1) [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til avfallssystem på tomten til prosjektet Blinken i felt B1-7, gnr. 106, bnr. 293, som anvist på vedlagte kartskisse, Bilag A.

Rettighetshaver etter dette punkt gis videre rett til tilkomst over felt B1-7, gnr. 106, bnr.293, for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn til avfallsanlegget. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av adkomstarealene.

Oslo, den 4 9.2017

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 293 i Lørenskog kommune.

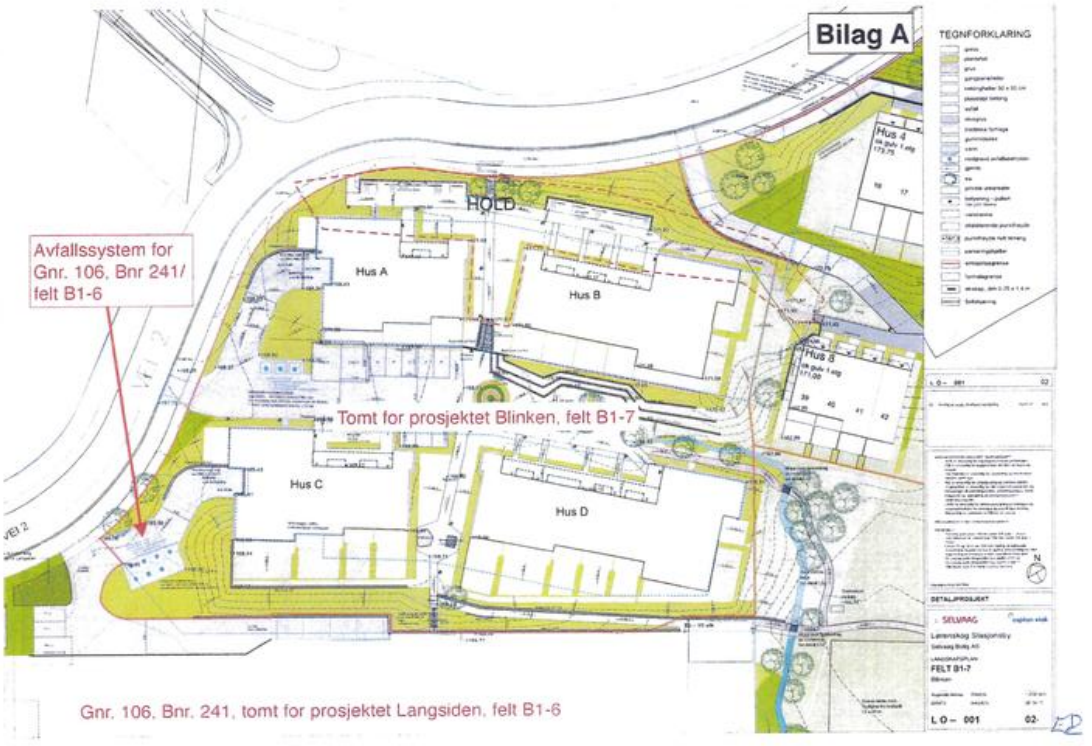
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr.: 1161139 Tinglyst: 20.10.2017
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1161139/200
Uthentet 2025-03-21 11:06



Ødegårds vei 5

Nabolaget Lur - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	508 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	768 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Solheim skole (1-7 kl.)	501 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	190 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	364 elever, 33 klasser	4 min 2.1 km
Mailand videregående skole	900 elever	5 min 2.4 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km

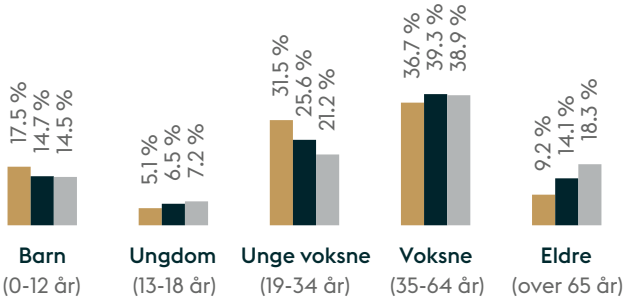
Offentlig transport

Lørenskog stasjon	Linje L1	6 min 0.5 km
Lørenskog stasjon	Linje 67, 120	7 min 0.5 km
Stovner	Linje 4, 5	7 min 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen		28 min

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år)	132 barn	5 min 0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år)	105 barn	5 min 0.4 km
Margaretalia barnehage (1-5 år...	48 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

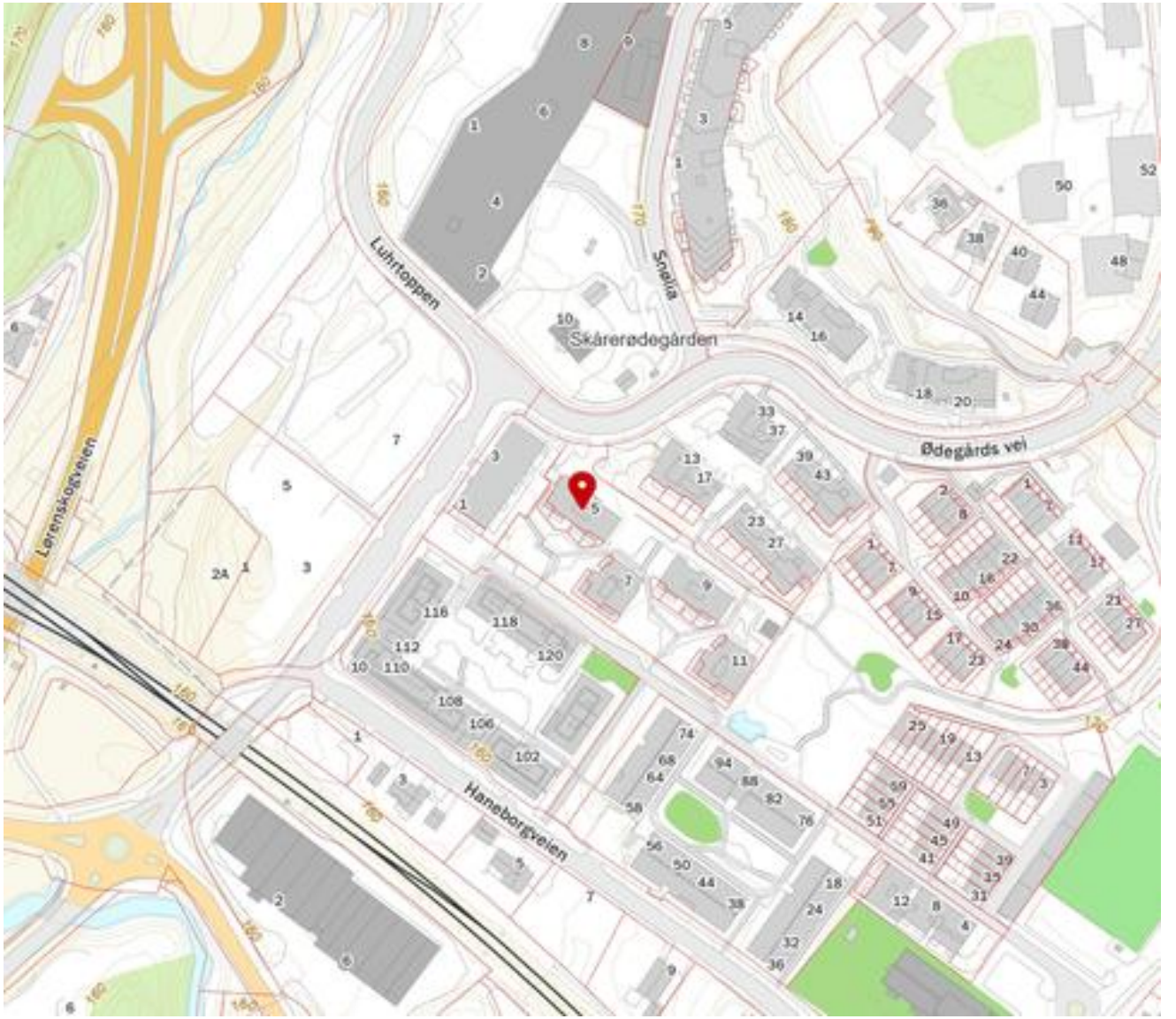
Sport

Luhr skole	5 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	13 min
EVO SNØ	4 min
Sportytude Lørenskog Snø	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 65-0062/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ødegårds vei 5 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 241, snr 6 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no