NORDVIK

Isak H. Wiiks gate 9

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Isak H. Wiiks gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
20	Nabolagsprofil
21	Egenerklæringsskjema
25	Vedlegg
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik 3-roms topp- og endeleilighet. Uteplass med sol og utsikt. Garasjeplass. Heis. Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**111 100,-**
Totalpris	**4 501 100,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 960,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eierseksjon**

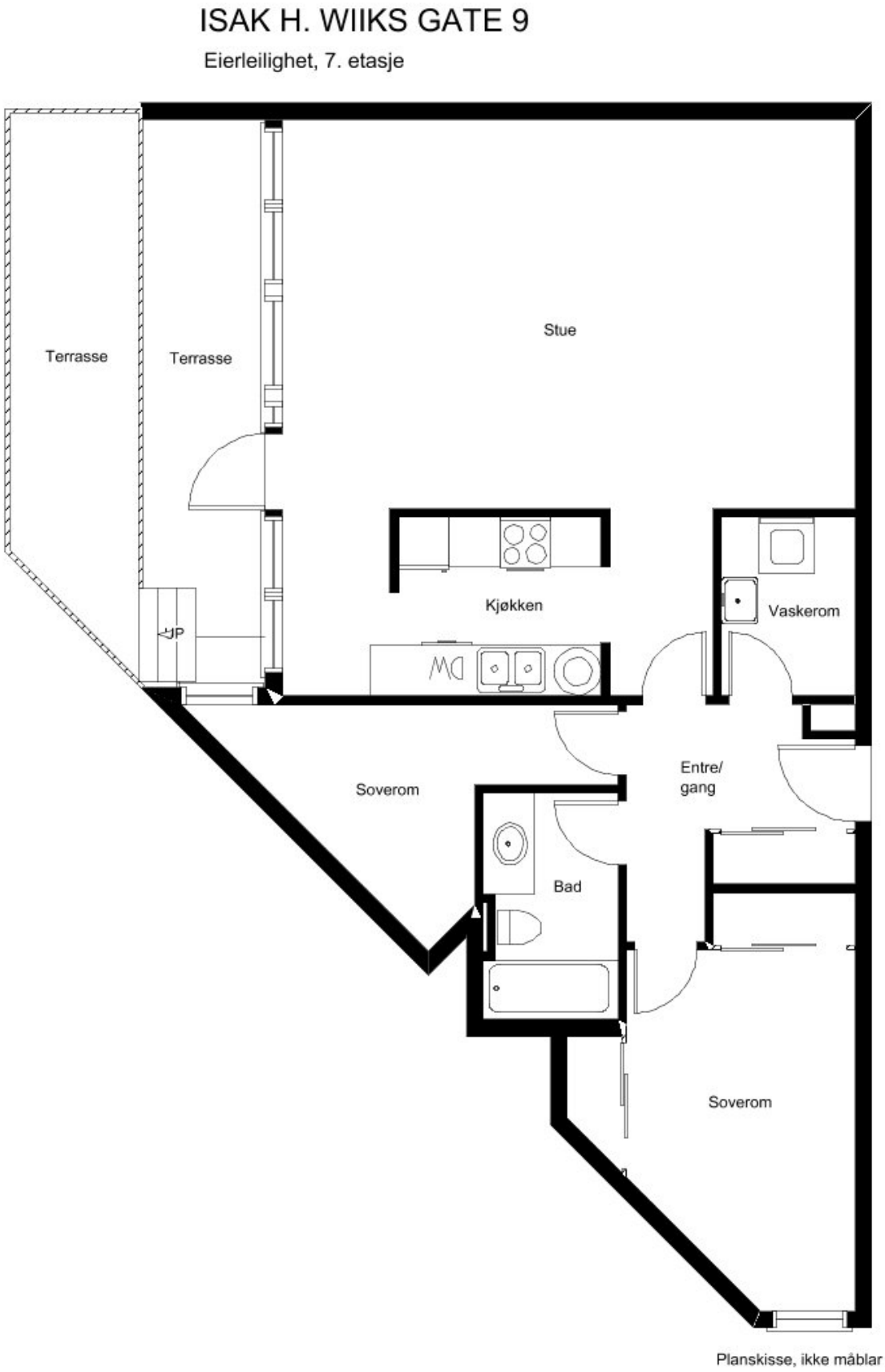
Kort fortalt

Velkommen til Isak H. Wiiks gate 9!
Dette er en 3-roms selveierleilighet på toppen av Triaden Lørenskog Storsenter. Fra stuen har du tilgang til en solrik uteplass. Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til "alt" av fasiliteter. Blant annet kollektivt, kjøpesenter, skoler, barnehager, treningssentre og lignende.

- Topp- og endeleilighet
- Romslig 3-roms med moderniseringsbehov
- Stor stue med store vindusflater
- Delvis separat kjøkken
- Varmepumpe fra 2022
- Disponerer parkeringsplass nr. 70 i felles garasjeanlegg
- Gjesteparkering, heis og tilgang til kjellerbod
- Etablert nabolag med kort vei til fasiliteter
- Nærhet til skog og mark med flotte turområder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0223/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Isak H. Wiiks gate 9, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 88, snr 70 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Monica Granerud
Siv Beate Granerud

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 501 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 513 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 19 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Den øverste terrassen er tilbygd. Den øverste terrassen er ikke inntegnet på tegningene. Opprinnelig innebod er nå vaskerom. Det er søknadspliktig å bruksendre fra tilleggsdel (innebod) til hoveddel (vaskerom).

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 78 m²: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. Leiligheten ligger i 4. etg / toppen av bygget, er angitt i heisen opp som 7. etasje.

I tillegg disponeres:
- Ekstern bod på 4 m²
- Parkeringsplass i felles garasje

Vaskerommet fremkommer på byggetegninger datert 11.10.1989 som bod og benyttes som vaskerom. Det er søknadspliktig å bruksendre fra tilleggsdel (innebod) til hoveddel (vaskerom).

Standard
Entré:
Velkommen inn! Heisen tar deg enkelt fra garasjen i kjelleretasjen, og hele veien opp til leiligheten i 4. etasje. Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe. Det er fliser på gulvet.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er montert en varmepumpe i rommet. Vidstrakt utsyn utover nærområdet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i delvis åpen løsning fra stuen, med inngang fra begge sider. Innredningen har skap med profilerte fronter, samt en laminat benkeplate med oppvaskkum. Det er nisjer til frittstående hvitevarer, samt tilkoblet ventilator. I tillegg har kjøkkenet opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Bad:
Boligens baderom har flislagte gulv og vegger, samt malt himling. Det er mest trolig lagt "flis på flis" på gulvene, ref. tilstandsrapport. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc og innmurt badekar.

Vaskerom:
Fra gangen er det også inngang til et vaskerom. Rommet har skapinnredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i to romslige garderobeskap. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte flater.

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

Parkering
Boligen disponerer ifølge opplysninger mottatt fra forretningsfører 1 stk parkeringsplass (nr. 70) i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen medfølgende leiligheten er den i parkeringsgarasjen som ligger nærmest heisen.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

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

I tillegg har sameiet 10 gjesteparkeringer.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei. Eventuell kommentar: Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Bygningssakkyndig
Roy Bekkesletten

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2025
Bygning:
Hovedkonstruksjon i stål og betong, med innfelt trebindingsverk. Teglstein og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

Vinduer og dører:
Malt ytterdør med trekarm.
Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer.
Balkongdør med 3-lags glass og trekarm.
Det er ukjent alder på ytterdør.
Noen vinduer er i fra 2022.
Balkongdør er i fra 2016

Balkong/terrasse:
Treterrasse i 2 plan. Størrelse 19m^2.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger: Kobber
Varmepumpe: Varmepumpe er i fra ca 2022.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk, fra 2006. 115 liter.
Varmekabler på bad. Panelovn. 2 håndkletørkere på vaskerom.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk.

Elkraft:
Automatsikringer
6 kurser.
Jordfeilbryter.

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:
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse: Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. Det er for store åpninger i rekkverk. Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres. De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Vinduer og dører: Opprinnelige vinduer er noe værslitte. Balkongdør subber noe i terskel. Dette kan medføre til at balkongdør blir noe skadet på sikt. Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige vinduer på sikt. Balkongdør anbefales justert.

Etasjeskille og gulv på grunn: Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 24 mm på kontrollerte steder. TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. TG-2 er satt ut i fra alder.

Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Elektrisk: Det foreligger ikke samsvarserklæring. TG-2 er satt ut i fra alder. Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.

Våtrom: Bad:
- Oppsummering av overflater: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er noe misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger rundt badekar. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm. Silkonfugene rundt badekar anbefales utskiftet. Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig membran i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne, da dette ikke var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Det er ikke montert inspeksjon/lufteluke i innmurt badekar. Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne. Det bør etableres inspeksjon/lufteluke i innmurt badekar.

Våtrom: Vaskerom: (Bod)
- Oppsummering av overflater: Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig membran i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG-2 er satt ut i fra alder.
Dette rommetbenyttes som vaskerom er på byggetegninger angitt som bod. Det er søknadspliktig å bruksendre fra tilleggsdel (innebod) til hoveddel (vaskerom)

Øvrig: Innerdører: TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv: TG-2 er satt ut i fra alder.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Øvrig: El. varme: Ikke vurdert.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer som er i boligen medfølger i utgangspunktet ikke ved salg. 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
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektriske panelovn og varmepumpe (luft/vann) fra 2022. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 960,- pr. mnd.
Inkluderer: Personalkostnader, styrehonorarer, revisjonshonorarer, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, grunnpakke tv-anlegg/bredbånd og andre kostnader.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene. Kommunale gebyrer faktureres samlet til sameiet.

Andre utgifter
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 148 253,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 593 012,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Triaden Sameie , orgnr. 971 266 430

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Triaden Sameie
- Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 samleseksjon næring.
- Parkeringsplass til hver seksjon (70 stykk), 10 gjesteparkeringsplasser og boder.
- Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av én bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel men kan også ha tilleggsareal. Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke ligger innenfor en bruksenhet, blant annet tak-, vegg- og terrasseflater er fellesarealer.
- Fellesarealer og utvendig bygg vedlikeholdes av sameiet.
- Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Beboerne med felles inngang skal vaske inngangen etter felles vaskeliste, jf. sameiets husordensregler punkt 1.

Styret opplyser per e-post 09.10.2025:
- Pr dato, har vi ikke begynt med budsjettbehandlingen for 2026. Det jeg kan si er at vi på ett ekstra ordinært årsmøte nå i 2025, vil pålegge alle seksjonseiere å montere inn vannmålere i alle seksjoner og lekkasjestoppere på vaskemaskiner som står plassert i bod uten sluk. Dette vil medføre økte felleskostnader / evt kontantinntak. I 2024 og nå i 2025 har vi utbedret takene med nytt takdekke osv. Dette vil evt medføre økte felleskostnader.
- Hva gjelder gatehellene: Pr nå har vi dugnad med å justere hellene, etter at firmaet som utbedret hellene gikk konkurs (firmaet ble engasjert inn av ett tidligere styre). Styret vil diskutere og planlegge en fremtidig løsning her.
- Sameiet har mottatt nabovarsel: Riving av gammel fasade på Thon Hotell, og ny fasade.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Planer 2025:
Bygningsmasse samt teknisk anlegg i Sameiet er nå for det meste oppgradert. Det er likevel saker/forhold vi må følge opp og se på i 2025:

- Ytre vedlikehold (utskifting av dører og vinduer)
- Pusse og male vindusposter i oppgang B og C
- Uforutsette vedlikehold
- Rensing av sluk på fellesarealer og terrasser
- Utbedring/justering av heller på gateplan - dugnadsarbeid
- Utbedring av takene. OTG v/Næring starter opp utbedring av den siste takdelen i inneværende år.
- Montere nye mansjetter på gjenstående takvifter (snr 1 – 28).
- Vask av utvendige plater – dugnadsarbeid
- Montering av vannmålere på avgangen nede i senteret som går opp til sameiet – Sameiet får egen vannmåler.

Langtidsplaner:
- Ytre vedlikehold
- Rengjøring av ventilasjonsanlegg 70 seksjoner – år 2032
- Utskifting av takviftene til ventilasjonsanlegget
- Gateplan – rehabilitering
- Etterisolasjon av ytterveggene

Større vedlikehold og rehabilitering:
Utført vedlikehold/annet arbeid i 2024:
Det er utført følgende:
- Rengjøring av ventilasjonsanlegget i 70 seksjoner. Ved denne rengjøring fikk Styret rapport om alarmerende feil i enkelte seksjoner som den enkelte seksjonseier ble pålagt å utbedre
- Nye mansjetter på utluftingsvifter tilhørende snr 29 – 70.
- Nytt tak (papp) over snr 29 – 70 (Næring ansvarlig)
- Rensing av sluk på terrassene og fellesområdet (utført av Oslo VVS)
- Utskifting av
  - Inngangsdør hhv snr 15, 18 og 25
  - Terrassedør, hhv snr 14, 17 og 26
  - Soveromsvinduer mot gateplan, hhv snr 2 (1 stk) og snr 15 (2 stk).
- Reparasjon vegg tilhørende snr 18 – inne- og utvendig fuktighet
- Sjekket ut og vedlikeholdt alle boksene (plassert utvendig) hvor bl.a. jordledninger og div andre ledninger hovedledninger til seksjonene er plassert
- Skiftet ut 2 lamper i trappehus til taket med 2 ledlamper
- Montert stikkontakt i en tidligere nødutgang som styrer disponerer
- Skiftet nye røykvarselbatteri i alle fellesinngangene
- Sjekket alarm i heisene at de fungerer
- Utbedret hellene på gateplan fra pyramiden inng B (fra gateplan mot Gamleveien) til pyramide C (inng C). Resterende område må utbedres til våren. Dette arbeidet er blitt gjort på dugnad. Justering av gatehellene vil bli utført videre. Styret takker de seksjonseiere som frivillig har stilt opp på dugnadene.

* 2023:
- Utskiftning av 57 gamle lamper på gateplan til nye ledlyslamper.
- Malt vegg i inngang B, samt vegg i gang plan PM.
- Malt utvendig heisdører og karmer rundt.
- Utskiftning av vinduer og terrassedører i div seksjoner.
* 2021:
- Utskifting av vinduer etc i div seksjoner.
- Reparasjon av heisdører i oppgang B.
- Store justeringer og utskifting av hellesteiner på gangareal.
* 2020:
- Utskifting av vinduer, terrassedorer i div seksjoner.
- Påbegynt monteringer av videokameraer i boder, oppganger og parkeringshus.
* 2015:
- Heis; Maskinmessig oppgradering av begge heisene. Vaiere og andre maskindeler ble skiftet ut. Dette ble gjort etter pålegg fra Norsk heiskontroll.
- Vifter: Utskifting av vifter i bodrommene, installering av vifter i sykkelbod oppgang B samt i rom bak sykkelboden.
- Kontor; Nytt gulv er lagt. Vegger, vinduer og dør er malt.
* 2014:
- Veggplater: Veggplater tatt ned, nye spikerslag montert. Platene satt på plass igjen.
- Heis oppgang B renovert.
- Lys utenfor avfallsrom oppgang C montert.
* 2013:
- Rehab heis oppgang C.
- Montert tak over inngangsparti for avfallsrom oppgang C.
* 2011
- Oppgang B og C ble malt av Malercompagniet Oslo AS og det ble montert nye postkasser.
* 2007:
- Ytre vedlikehold med bl.a. maling av treverk og lister rundt vinduer, inngangsdører, etc.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Fellesformue
Kr 5 723,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 112 076,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 396 600,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Utdrag fra sameiets husordensregler;
Uten skriftlig tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde hund eller katt. Det gis kun tillatelse til brukshund og / eller innekatt. Seksjonseier (leietaker) må sørge for at hunder og/eller katter ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang hele året innenfor sameiets område. De som har fått tillatelse til å holde hund skal sørge for at det ikke forekommer markeringer av noe slag i våre fellesområder. I gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges opp, eller ved berettiget klage fra andre beboere, kan styret i sameiet Triaden forlange at dyr blir fjernet.

Søknad om dyrehold er vedlagt i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Trygg Forsikring
Polisenr. 6656558

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 601 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Ikke aktuelt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Isak H. Wiiks gate 9 ligger i et sentralt og attraktivt område på Lørenskog Storsenter (Triaden). Umiddelbar nærhet og heisadkomst til senterets mangfold av forretninger og øvrige tilbud. Ellers nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka med mer.

Dagligvarehandelen kan bl.a. gjøres ved Extra og Meny Triaden, som ligger i bygget. Videre så har du Rema 1000, Bunnpris, Kiwi og Joker i nærområdet. På Triaden Lørenskog Storsenter, finner du en god miks av butikker og spisesteder; "alt" du trenger i en travel hverdag. Metrosenteret ligger også kun kort vei unna eiendommen. For ytterligere servicetilbud har du kort kjørevei til et av Norges største sentre, Strømmen Storsenter, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm med byfasiliteter ligger også godt innen rekkevidde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt SNØ - en helårsarena for skiopplevelser. Fra Vallerud kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby.

Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Ved ærverdige Losby Gods ligger et av landets flotteste golfanlegg; Losby Golfklubb, som har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Nærmeste bussholdeplass er Triaden som ligger rett utenfor bygget. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 12 min til Strømmen Storsenter, 15 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn. Ca. 9 min med bil til Lørenskog stasjon.

Bebyggelse
Området består blant annet av blokk- og næringsbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Leilighetene er bygget på taket av Triadens senter, og det foreligger følgende dokumenter mottatt fra kommunen:
-Midlertidig brukstillatelse datert 05.10.1989 vedr. «Gamleveien 88, gnr. 101, bnr. 88, påbygg av leiligheter.»
-Midlertidig brukstillatelse datert 14.09.1989 vedr. «Gamleveien 88 B-C, gnr. 101, bnr. 88, påbygg av leiligheter.»
- Byggetegninger datert 11.10.1989.

De nevnte dokumentene ligger som vedlegg i denne salgsoppgaven.

Rommet som i dag benyttes som vaskerom er omtalt som bod på byggetegningene datert 11.10.1989, og er ikke tillatt benyttet som oppholdsrom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

På areal markert som rømningsvei på tegning av 11.10.1989 er det i dag etablert terrasse, det er også foretatt en utvidelse av terrassen (øverste nivå) i forhold arealet som er markert som rømningsvei. Megler har vært i kontakt med kommunen, men har ikke lyktes å finne dokumentasjon på at endringen er byggemeldt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Brukstillatelsen datert 05.10.1989 omfatter inspeksjon av følgende leiligheter: 10-15, 34-39 og 55-61.
Brukstillatelsen datert 14.09.1989 omfatter inspeksjon av nyoppførte leiligheter (14 stk) Kfr. Byggemelding datert den 12.08.1987. Opplysningene i de to brukstillatelsene inneholder ikke direkte informasjon om seksjon 70 (denne leiligheten) og det er dermed usikkert om de to brukstillatelsene nevnt her også omfatter denne leiligheten. Følgende anmerkninger er hentet fra de to brukstillatelsene:

Følgende gjenstående arbeider ble nevnt i brukstillatelsene, med utbedringsfrist på 1 uke fra brevets dato.
1. Da bodene i leilighetene er omgjort til vaskerom, må det sørges for at det bygges boder i parkeringshuset. I henhold til bfskr. kap. 42:52, skal det være sportsbod på minst 5 m2 pr. boenhet. For 1-roms boenhet kan arealene halveres. Det må innsendes reviderte tegninger som viser at ovennevnte vilkår er oppfylt. Det må også innsendes reviderte tegninger av leilighetene som viser den endelige løsningen. Dersom møterom og felles vaskerom er omdisponert må dette også vises.
2. Sørge for at leilighetene får anvist parkeringsplasser.
3. Rydde det området som skal tas i bruk og sperre adkomsten til de deler av etasjen som fortsatt er byggeplass.
4. Sørge for at felles gang får forskriftmessig ventilasjon. Det anbefales at de leiligheter som bare har rømningsvei via felles gang eller inngang også får muligheten til å rømme gjennom vindu fra stue eller soverom. Kfr.bgfskr. kapt . 30:76.

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

Rommet som i dag benyttes som vaskerom er omtalt som bod på byggetegningene, og er ikke tillatt benyttet som oppholdsrom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Den øverste delen av terrassen er tilbygd, og er ikke inntegnet på de siste godkjente tegningene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og terrassen, samt for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring/tilbygg godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Det er per i dag sendt inn søknad til kommunen vedrørende den øverste delen av terrassen, men godkjenning foreligger ikke på nåværende tidspunkt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Ifølge opplysninger innhentet fra Lørenskog kommune er eiendommen regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, kjøpesenter, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning).

Området rundt er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, park, kjørevei, gangvei mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 14 601 m2. Arealbruk: sentrumsformål, nåværende

Reguleringsplan:
Skårer vest, delområde 8:
- Delareal 1 175 m2. Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Delareal 13 382 m2. Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Skårer Vest:
- Delareal 45 m2. Formål Kjørevei

Bebyggelsesplan: Skårer Vest - felt 6 A og 6 B og del av felt 10
- Delareal 5 m2. Formål: gangvei
- Delareal 41 m2. Formål: kjørevei

I henhold til rapport utarbeidet av Geodata AS er det påvist akseptabel forurensning i grunnen på eiendommen. Videre er deler av eiendommen, samt deler av området rundt et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen. Det er middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Deler av eiendommen er også omfattet av gul støysone fra veitrafikk.

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

Det gjøres oppmerksom på at tomten nordvest for Isak H. Wiiks gate 9 er under utvikling. Thon Eiendom utvikler nå Skårerløkka Premium, og det bygges flere blokker som strekker seg mellom 5 til 7 etasjer. Deler av prosjektet er ferdigstilt, men det gjenstår fortsatt blokker som er under oppføring. I henhold til Finn-annonser for siste salgstrinn i Skårerløkka Premium er innflytningsdato satt til 2. kvartal 2026. Kjøper må påregne anleggs støy- og trafikk i forbindelse med disse prosjektene. Blant annet er deler av eiendommene Skårersletta 70, 78 og 80 er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål fremtidig.

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

3222/101/88/70:
1994/6897-2/8 20.05.1994 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Panterett til sameiet for kr 40.000,- som sikkerhet for fellesutgifter. Prioritet etter 80% av lånetakst til en hver tid, uten opptrinnsrett
Kommentar: Som sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor Sameiet Triaden gis panterett i denne seksjon med kr. 40.000. Panteretten skal ha sikkerhet etter 80% av lånetakst til en hver tid. Panteretten har ikke

opptrinnsrett.

2013/244336-1/200 22.03.2013 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og høyspenningskabelanlegg, mellom Hafslund Nett AS og Sameiet Triaden. Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg. Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget. Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

2021/1511230-1/200 01.12.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Gang- og kjøreadkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1511230-2/200 01.12.2021 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 101 BNR: 206
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 205
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1511230-3/200 01.12.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1511230-4/200 01.12.2021 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 101 BNR: 206
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 205
Bestemmelser om uteoppholdsarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1511230-6/200 01.12.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar om 1511230:
- Hjemmelshavere til eiendommene gnr.101 bnr. 88, 112, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101 bnr. 88, 112, 204, 205 og 206 skal ha gjensidig rett til gang- og kjøreadkomst over hverandres eiendommer.
- Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101. bnr. 88 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 205 og 206 skal har rett til parkering over gnr.101, bnr. 88 som vist med grønn farge på vedlagt kart.
- Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101 bnr. 88, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101 bnr.88, 204, 205 og 206 skal ha gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av ledningene.
- Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 204, 205 og 206 skal ha gjensidig rett til anlegge avløpsanlegg i forbindelse med overvann på hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av anlegget.
- Felles uteoppholdsarealer: Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101, bnr. 88 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 205 og 206 skal ha rett til opphold på områder avsatt til uteoppholdsareal over gnr. 101, bnr. 88 som vist med blå stiplet farge på vedlagt kart og tilsvarer felt 8S1 i reguleringsplanen Skårer vest, delområde 8.
- Passasje for allmenheten: Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101, bnr. 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at allmennheten sikres allmenn tilgjengelig forbindelse/passasje over gnr. 101, bnr. 204, 205 og 206 mot det som er regulert felt BS1 i detaljreguleringsplan, med planident 032 og ikrafttredelsesdato 08.02.20217. Forbindelsen/passasjen er vist med rød farge på vedlagt kart.
- Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101, bnr 8, 112, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 112, 204, 205 og 206 skal ha gjensidig rett til
adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass.

1988/7141-1/8 12.07.1988 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/23790

1989/9475-3/8 25.09.1989 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/23636
Reseksjonering av snr. for snr.f.o.m.9 t.o.m.66, korrigering av areal for snr.8 til 13, 29 til 54 og 62 til 69.
Ford.liste i h.t. seksj.tgl.12.7.1988 slettes.

2012/124460-2/200 13.02.2012 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/36332

Eiendommens rettigheter:

2023/393155-1/200 18.04.2023 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Kommentar:
- Parkering: Hjemmelshavere til anleggseiendommene gnr. 101 gnr. 211 og 212 i Lørenskog kommune erklærer herved at eiendommene gnr. 101 bnr. 88 snr. 1-77 0g 112 skal ha rett til parkering over anleggseiendommene gnr. 101 bnr. 211 og 212. Dette skal tinglyses som en heftelse på eiendommene gnr. 101 bnr. 211 og 212 i Lørenskog kommune. Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842 566 142.

2023/1303984-1/200 21.11.2023 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 112
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 221
Bestemmelse om uteoppholdsareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Kommentar:
- Felles uteoppholdsarealer: Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101, bnr. 220 og 221 at eiendommene gnr. 101, bnr. 88, snr. 1 til 71 og gnr. 101, bnr. 220 skal ha rett til opphold på områder avsatt til uteoppholdsareal over gnr. 101, bnr. 220 og 221 som vist med gul farge på vedlagt kart datert 02.05.2023.
- Passasje for allmenheten: Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101, bnr. 220 og 221 i Lørenskog erklærer herved at allmennheten sikres allmenn tilgjengelig forbindelse/passasje over gnr. 101, bnr. 220 og 221. Forbindelsen/passasjen er vist med gul farge på vedlagt kart datert 02.05.2023. Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr. 101 bnr. 220 og 221. Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune.

2024/1121050-1/200 20.02.2024 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 1
Bestemmelse om vedlikehold. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1121050-2/200 20.02.2024
** DIVERSE PÅTEGNING
Salg/transport av rettigheten tillates bare til andre hjemmelshavere til Sameiet Triaden orgnr. 971 266 430.
Kommentar: Rettighetshaverne gis bruksrett for en parkeringsplass hver innenfor området P2 i snr. 1 i parkeringsanlegget på gnr. 101 bnr. 211 i Lørenskog kommune. Rettighetshaver er forpliktet til å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som er fastsatt for parkeringsanlegget. Herunder vil rettighetshaver blant annet måtte bære en forholdsmessig andel av felleskostnader tilknyttet anleggseiendommen, samt fulgte eventuelle instruksjoner fra styre/forretningsfører knyttet til omfordeling av parkeringsplasser i henhold til vedtektene. Salg/transport av rettigheter etter nåværende erklæring tillates bare til andre hjemmelshavere i Sameiet Triaden orgnr. 971 266 430.
Vedlegg: Følgende seksjoner skal tinglyses som rettighetshavere på gnr. 101, bnr. 211, snr. 1. Sameiet Triaden org. nr. 971266430. Gnr. 108, bnr. 88, seksjonsnummer: 1-70. (70 rettighetshavere).

2024/1121357-1/200 20.02.2024 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 211 FNR: 0 SNR: 1
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1121357-2/200 20.02.2024
** DIVERSE PÅTEGNING
Salg/transport av rettigheten tillates bare til andre hjemmelshavere i Sameiet Triaden orgnr. 971 266 430.
Kommentar: Rettighetshaver gis bruksrett for 10 stk. parkeringsplasser innenfor området P2 i snr. 1 i parkeringsanlegget på gnr. 101 bnr. 211 i Lørenskog kommune. Rettighetshaver er forpliktet til å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som er fastsatt for parkeringsanlegget. Herunder vil rettighetshaver blant annet måtte bære en forholdsmessig andel av felleskostnader tilknyttet anleggseiendommen, samt fulgte eventuelle instruksjoner fra styre/forretningsfører knyttet til omfordeling av parkeringsplasser i henhold til vedtektene. Salg/transport av rettigheter etter nåværende erklæring tillates bare til andre hjemmelshavere i Sameiet Triaden org. nr. 971 266 430.

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 har i forbindelse med sine salgsforberedelser vasket leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli vasket ytterligere etter siste oppsatte visning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 37 350,- 39 510
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2900,- 3

stk visninger fritt inkludert. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 808,- 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,-.
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 510,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2900,- 3 stk visninger fritt inkludert. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 808,- 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 06.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 07.10.2025
- Energiattest, datert 04.10.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 18.09.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 26.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 18.09.2025
- Kommuneplankart, datert 18.09.2025
- Midlertidige brukstillatelser, datert 14.09.1989 og 05.10.1989
- Byggemeldte tegninger
- Avtale mellom hjemmelshaver og utbygger Thongård AS
- 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 1. april 2026

Megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

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

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

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

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

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

Isak H. Wiiks gate 9

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km

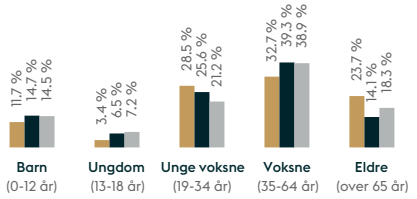
Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	1 min 0.1 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	6 min 0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	2 min
Finstad balløkke	8 min
SATS Triaden	2 min
Sporty 60+	3 min

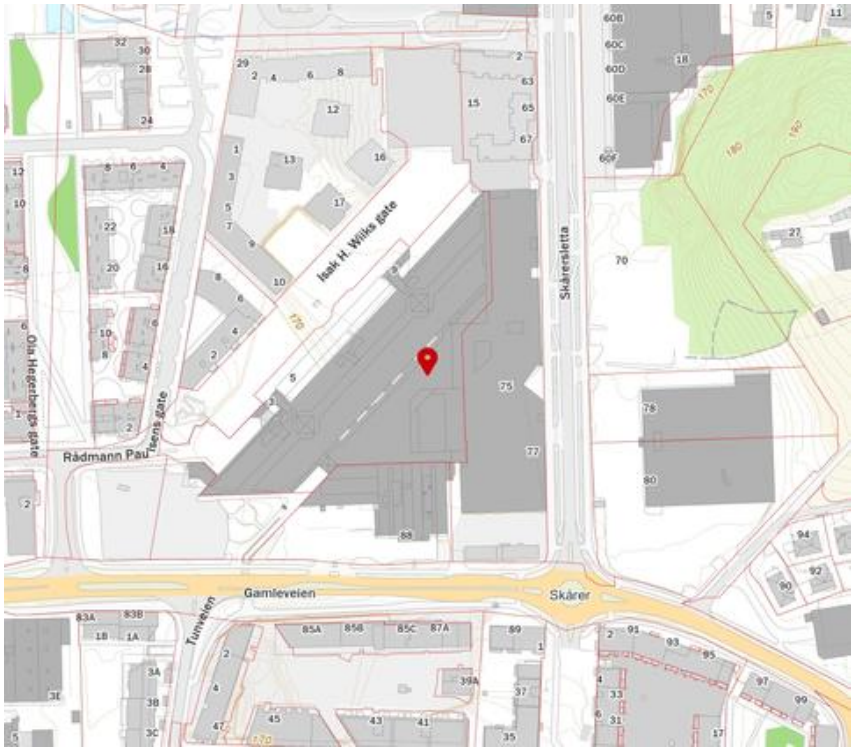
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

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
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Isak H. Wiiks gate 9, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Siv Beate Granerud, Monica Granerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tove Ragna Granerud

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: 6656558
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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: 65-0223/25

Isak H. Wiiks gate 9
1461 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1988
BRA: 82 m^2
BRA-i: 78 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	15	0	1

Supertakst

GNR: 101 BNR: 88 SNR: 70

Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Isak H. Wiiks gate 9
1461 Lørenskog

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35852

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Treterrasse

Oppsummering

Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. TG-2
Det er for store åpninger i rekkverk. TG-2
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. TG-IU

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.
De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Opprinnelige vinduer er noe værslitte.
Balkongdør subber noe i terskel. Dette kan medføre til at balkongdør blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige vinduer på sikt.
Balkongdør anbefales justert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 24 mm på kontrollerte steder.
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Avløpsrør

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Vannledninger

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæring.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.
Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger rundt badekar.
Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm.
Silkonfugene rundt badekar anbefales utskiftet.
Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig membran i sluk.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne, da dette ikke var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.
Det er ikke montert inspeksjon/lufteluke i innmurt badekar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne.
Det bør etableres inspeksjon/lufteluke i innmurt badekar.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig membran i sluk.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Oppsummering

TG-2 er satt ut i fra alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: El. varme

Oppsummering

Ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Den øverste terrassen er tilbygd.
Den øverste terrassen ikke inntegnet på tegningene.
Opprinnelig innebod er nå vaskerom.
Det er søknadspliktig å bruksendre fra tilleggsdel (innebod) til hoveddel (vaskerom).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
9.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Tove Ragna Granerud**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Roy Stian Bergli**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**
Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Isak H. Wiiks gate 9, 1461 Lørenskog**

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	101	Bruksnr:	88	Festenr:	
Seksjonsnr:	70	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1988**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedkonstruksjon i stål og betong, med innfelt trebindingsverk. Teglstein og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	78	78	0	0	19
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**82**	**78**	**4**	**0**	**19**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	78	78	0	Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,10 m - ca 2,42 m.	
Totalt m²	**78**	**78**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Treterrasse

Type	Terrasse
Treterrasse i 2 plan. Størrelse ca 19m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres. TG-2 Det er for store åpninger i rekkverk. TG-2 Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. TG-IU	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres. De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 3-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent alder på ytterdør. Noen vinduer er i fra 2022. Balkongdør er i fra 2016	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Opprinnelige vinduer er noe værslitte.
Balkongdør subber noe i terskel. Dette kan medføre til at balkongdør blir noe skadet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige vinduer på sikt.
Balkongdør anbefales justert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Stuegulvet har en ujevnhet på +/- 24 mm på kontrollerte steder.
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.
TG-2 er satt ut i fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Den øverste terrassen er tilbygd.
Den øverste terrassen ikke inntegnet på tegningene.
Opprinnelig innebod er nå vaskerom.
Det er søknadspliktig å bruksendre fra tilleggsdel (innebod) til hoveddel (vaskerom).

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Midlertidig brukstillatelse er forelagt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
6 kurser. Jordfeilbryter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det foreligger ikke samsvarserklæring. TG-2 er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/vann).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er i fra ca 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært service på varmepumpen. For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2006	
Størrelse	
115	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W. Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet. Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder. TG-IU	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er mest trolig lagt "flis-på flis" på gulv.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger rundt badekar. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm. Silkonfugene rundt badekar anbefales utskiftet. Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig membran i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc og innmurt badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterne, da dette ikke var vanlig på oppføringstidspunktet. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Det er ikke montert inspeksjon/lufteluke i innmurt badekar.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sisterne. Det bør etableres inspeksjon/lufteluke i innmurt badekar.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våt sone ikke er tilgjengelig.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte og malt strie på vegger. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk pga lite fall. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Det er ikke synlig membran i sluk.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerom med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG-2 er satt ut i fra alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har dusj.
Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**

TG-2 er satt ut i fra alder.

6.15 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Laminat, belegg og fliser.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**

TG-2 er satt ut i fra alder.

6.16 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malt stie.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.17 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.18 Øvrig: El. varme

Beskrivelse
Varmekabler på bad. Panelovn. 2 håndkletørkere på vaskerom.

Oppsummering av øvrig	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Dag Finstad
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: d.finstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0223/25 . Vår ref.: 5683-1-70 Dato: 18.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Triaden Sameie
Organisasjonsnr:	971266430
Seksjonseier:	Granerud (bo), Tove Ragna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	70
Adresse:	Isak H.Wiiks Gate 9, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	101
Bnr.	88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656558.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass følger hver seksjon. Uten skriftlig tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde hund/katt. Søknadsskjema om dyrehold ligger vedlagt i selskapets husordensregler. Se også innkalling og protokoll fra sist årsmøte. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no - Linje Felleskostnader økes med 20 % fra 1. januar 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 959,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 959,60	

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:	170,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 723,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@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/Astri Sandnes Neset, e-post: triaden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5683
SAMEIET TRIADEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRIADEN

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Idretshallen (Thon Arena på Triaden) - Adresse: Gamleveien 88, 1461 Rasta..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det kan avgis kun en stemme pr. boligseksjon, til sammen 70 stemmer, mens samleseksjon næring stemmer for 83/153.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak 1 - Endring / korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglementet for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101, bnr 211
8. Revidering av Husordensregler for Boligdelen.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRIADEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Økonomirådgiver Pernille Olsen.

Forslag til vedtak

Pernille Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024 - 5683.pdf

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2024 - 5683 - Triaden Sameie.pdf
3. Årsregnskap - Kommentarer 5683.pdf
4. Avdelingsregnskap - 5683.pdf
5. Revisjonsberetning 5683 Triaden Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Sak 1 - Endring / korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglementet for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101, bnr 211

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 1 - Endring /korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101 bnr 211.

1. avsnitt: «Nærværende bruksreglement innehold forutsetninger .....boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr .....bnr ....., jf sameievedtektenes § 2, 2. og 4. ledd, § 4 og § 8, 2. og 5. ledd. «

Endres/korrigeres til*:* Nærværende bruksreglement innehold forutsetninger .....boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023), jf sameievedtektenes § 2, 2. og 4. ledd, § 4 og § 8, 2. og 5. ledd».

Heading foran pkt 1.8: **Rettigheter i parkeringsanlegget gnr ....., bnr .....**

Endres/korrigeres til: Rettigheter i parkeringsanlegget gnr 101, bnr 211.

Pkt 1.8, 1. setning: Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett ..... på plan M ..... på gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023) som vist på planregningen, underbilag 4.

Endres/korrigeres til*:* Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett ..... på plan M (PM) på gnr 101, bnr 211 som vist på planregningen, underbilag 4.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Styret om Endringer/korrigeringer i Bruksreglementet vedtas fremmet.

Vedlegg

6. 5683 Triaden Sameie - Vedtekter.pdf

Sak 8

Revidering av Husordensregler for Boligdelen.

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og revidert nåværende / gjeldende Husordensregler til ny utgave av Husordensreglene, jf vedlegg

Styrets innstilling

Styrets forslag til Revidering av Husordensreglene vedtas fremmet .

Forslag til vedtak

Styrets forslag til Revidering av Husordensreglene vedtas fremmet.

Vedlegg

7. 2025 Husordenregler .pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Astri Sandnes Neset stiller til gjenvalg som styreleder.

Det er foreløpig 3 kandidater til varamedlemmer. Dette er Vegar Hjermundrud snr 14, Fredrik Fälldin snr 17og Muhammed Nasir snr 40.

Ettersom det er 3 kandidater og kun 2 plasser vil det være anonym avstemming.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid.
Årsrapport for 2024 - Orientering om sameiets drift.

Årsmøtet og beboermøte:
Årsmøtet 2024 ble avholdt 21. mars 2024. I etterkant av årsmøtet ble det avviklet et beboermøte, hvor det var adgang for alle beboere som var møtt opp å komme med spørsmål.

Styremøter:
I 2024 har styret avholdt 6 styremøter, hhv

- 11.01.24 – Waglen-saken
- 21.02.24 – Regnskapsmøte (Årsregnskap 2023)
- 26.03.24 – Konstituerende møte
- 10.05.24
- 10.09.24
- 31.10.24 - Budsjettmøte (budsjettet for 2025)

Videresalg av seksjoner

Seksjon nr.	Tidligere eier	Ny eier	Pris	Mnd.
4	Mert & Beyza Dag	Per Richard S Neeb		07.12.24
47	Tifn Eiendom AS	Said Heravi og Mehwish Razi	3 200 000	
19	Mehran Iqbal	Farrakh Iqbal		09.07.24
48	Stian Strand	Ismat Jahan Sirji Ema	3 100 000	01.11.24
17	Tom Halvorsen	Michael Fredrik Fälldin		27.05.24
35	May-Britt Aas Hadland (bo)	Arvid Aas Hadland		01.01.24

Utleie av seksjoner:
Av en boligmasse på 70 seksjoner var i alt 35 seksjoner utleid siste driftsår. Av disse var 16 seksjoner utleid fra Olav Thon gruppen (OTG), 4 seksjoner fra Lørenskog kommune og 15 seksjoner var privatutleid.

I 2024 har styret bestilt komprimatorbil ifm rydding (dugnad) av hensatte ting og gjenstander i sameiets fellesarealer og fra den enkelte beboer.

Styrerepresentanter fra Boligdelen har fortløpende plukket søppel/hensatte ting, kastet eller kjørt bort. Noe som skal kastes i container er plassert i en bod styret disponerer. Dette vil bli kastet neste gang vi skal ha bestille container.

Bomiljø og trivsel, jfr. husordensreglene:
Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne har vært bra det siste året. Noe støy fra enkelte leiligheter, forsøpling forekommer fremdeles. Alle beboere, det være seg seksjonseiere eller leietakere, bes om å vise hensyn og vise respekt for sine naboer. På den måten får vi et godt bomiljø. Det store flertallet viser hensyn og følger husordensreglene. Det er stort sett følgende punkter i husordensreglene det syndes mot:

Renhold i felles innganger
I flere av fellesgangene er renholdet mangelfullt. Dette skyldes at enkelte beboere unnlater å vaske. Alle beboere, det være seg seksjonseier el leietaker, med felles inngangsparti skal ukentlig vaske gangen etter tur, jf Husordensreglene.
For 2025 har styreleder satt opp vaskeliste i fellesinngangene. Vaskelisten bør følges.
Det er seksjonseieres ansvar at det blir vasket i felles inngangspartier, jf Husordensregelen pkt 1, 2. avsnitt.

Understreker at Husordensreglene er en del av vedtektene.

I 2024 har vi måket utenfor inngangspartiene til alle felles inngangsdører. Noen beboere er flinke til å hjelpe til med snømåking, disse vil vi takke spesielt.

Dyrehold
I 2024 har styret igjen fått klager på 2 innekatter som slippes ut på fellesområdet vårt. Leietaker og seksjonseier har fått videreformidlet klagene.

Søppelhåndtering
Plassering av de nedgravde søppel-/papirbrønnene, gjør at de også benyttes av personer som ikke har tilknytning til sameiet. Det er noe vi bare må leve med, selv om dette er privat eie.

Kommunen har satt ut avfallsdunk for matavfall. I matavfallsdunken, er det kun matavfall som skal kastes der, og da skal det brukes grønne matavfallsposer. De grønne matavfallsposene skal ikke brukes til annen søppel, som kastes i søppelbrønnene, jf Husordensreglene pkt 6.

De fleste av Sameiets beboere er flinke til å håndtere avfallet. Det er imidlertid noen som fremdeles ikke vet hvordan man håndterer søppelhåndtering. Igjen er dette ett ansvar som tilligger seksjonseier.

Merking av postkasser
Resultatet av styrets arbeid med opprydding av merkingen av postkassene er godt synlig. Inngangspartiene er blitt mye penere. Slik ønsker vi å ha det ☺.

Forsøpling på gateplan/fellesareal
Styret har observert at mange kaster fra seg, det være seg papir, matrester, øl-/brusbokser, sneiper, brukte snusposer på gateplan og i fellesareal (inngangspartier, heiser, parkeringsanlegg).

Utført vedlikehold/annet arbeid i 2024:
Det er utført følgende:

- Rengjøring av ventilasjonsanlegget i 70 seksjoner. Ved denne rengjøring fikk Styret rapport om alarmerende feil i enkelte seksjoner som den enkelte seksjonseier ble pålagt å utbedre
- Nye mansjetter på utluftingsvifter tilhørende snr 29 – 70.
- Nytt tak (papp) over snr 29 – 70 (Næring ansvarlig)
- Rensing av sluk på terrassene og fellesområdet (utført av Oslo VVS)
- Utskifting av
    - Inngangsdør hhv snr 15, 18 og 25
    - Terrassedør, hhv snr 14, 17 og 26
    - Soveromsvinduer mot gateplan, hhv snr 2 (1 stk) og snr 15 (2 stk).
- Reparasjon vegg tilhørende snr 18 – inne- og utvendig fuktighet
- Sjekket ut og vedlikeholdt alle boksene (plassert utvendig) hvor bl.a. jordledninger og div andre ledninger ~~hovedledninger~~ til seksjonene er plassert
- Skiftet ut 2 lamper i trappehus til taket med 2 ledlamper
- Montert stikkontakt i en tidligere nødutgang som styrer disponerer
- Skiftet nye røykvarselbatteri i alle fellesinngangene
- Sjekket alarm i heisene at de fungerer
- Utbedret hellene på gateplan fra pyramiden inng B (fra gateplan mot Gamleveien) til pyramide C (inng C). Resterende område må utbedres til våren. Dette arbeidet er blitt gjort på dugnad. Justering av gatehellene vil bli utført videre. **Styret takker de seksjonseiere som frivillig har stilt opp på dugnadene**.

Styret understreker at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for innvendig vedlikehold, jf vedtektene § 8.

Styret vil imidlertid nevne at OTG har utarbeidet ordensregler for Garasjeanlegget. Disse er publisert på Vibbo.

Gangareal
Den 8. juli 2021 ble kontrakt (renovering av steinhellene på gateplan) mellom Styret i Sameiet Triaden v/daværende styreleder Torger Eliseussen og Christian Waglen inngått.
Det ble totalt utbetalt 1 320 240 kr.
Historikken fra 2021 frem til 2024 fremgår av årsberetningen for 2023 (er tilgjengelig på Vibbo).

I desember 2023 får styret kontakt med Waglen, hvor det ble avtalt nytt møte på nyåret. Møtet ble avholdt 11. januar 2024.
På møtet ble det vedtatt følgende:
Ny avtale ble skrevet, og sendt til Waglen for signering. Fått frist til 9. februar 2024 med å underskrive avtalen.
7. mai 2024 kl 1200-1400: Formøte (planlegging, opprigging osv)
21. mai 2024: Oppstart

Styret ønsket navn på den nye stiftelsen, til det opplyste Waglen at selskapet er ett A/S, Det grønne liv A/S som ble etablert i 2021. Det ble understreket fra vår side at vi ikke kan overføre kravet vårt til andre enn Waglen, dvs at reklamasjonsarbeidet utføres av Det grønne liv A/S, men at Christian Waglen er ansvarlig. Kravet videreføres til Christian Waglen.

Styret hadde avtale med Waglen 7. mai 2024, planleggingsmøte. Waglen meldte forfall pga sykdom. Vi har hatt skriftlig kommunikasjon, siste kommunikasjon hvor styret ber om at legeattest fremvises.

På styremøte 10. mai 2024 var det enighet om at kravet til Waglen på 1,3 mill. kr blir sendt Waglen for at han skal ha mulighet for å gjøre opp for seg, før vi sender saken til Forliksrådet. Frist for innbetaling ble satt til 18. september 2024. Brevet ble sendt rek og pr epost.

På styremøte 31. oktober 2024, informerte styreleder at kravet forfalt i september d.å. , og at første purring vil bli sendt ut i oktober, og andre purring i november 2024.

Den 1. november 2024 fikk styreleder følgende melding fra OBOS: "Vi har fått beskjed om at inkasso ikke kan ta kravet til Waglen, det vil trolig bli avvist av Forliksrådet da kravet er på over kr 200 000. Hvis tvistesummen er kr 200 000 eller mer, må begge partene samtykke for at Forliksrådet skal kunne gi en dom. Vi anbefaler at kravet sendes til OBOS-adv for videre etterfølgelse, deres timepris er kr 2 400 eks mva. ...."

Styret sjekker Brønnøysundregisteret. Der fremgår det at Waglen er konkurs. Hans selskap "Et grønnere liv A/S" ble tvangsoppløst 30. mai 2024.
På styremøtet ble det et enstemmig vedtak på at vi ikke går videre med kravet til OBOS-adv for videre etterfølgelse. Vi avslutter saka nå, og vi anser 1,3 mill. kr som tapt.

De etterfølgende styrene har brukt mye ressurser på denne saken.

Informasjon om Sameiet:
HMS
Sameiet følger reglene for HMS og det blir utført daglige og ukentlige kontroller av fellesarealene for evt. vannskader og med brannsikkerheten spesielt**.**
Branninstruks henger i begge to hovedinnganger.

Informasjonsplattform - Vibbo
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Videre er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Viktig at alle seksjonseiere er koblet på/kobler seg på, slik at alle får informasjonen styret legger ut. Anmoder alle, både seksjonseiere og leietakere om å logge seg inn på Vibbo. Er det noen som trenger hjelp til oppkobling, er det bare å ta kontakt med styret.

Brannsikringsutstyr
Iflg forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst èn godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseieres ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Planer 2025:
Bygningsmasse samt teknisk anlegg i Sameiet er nå for det meste oppgradert. Det er likevel saker/forhold vi må følge opp og se på i 2025:

- Ytre vedlikehold (utskifting av dører og vinduer)
- Pusse og male vindusposter i oppgang B og C
- Uforutsette vedlikehold
- Rensing av sluk på fellesarealer og terrasser
- Utbedring/justering av heller på gateplan - dugnadsarbeid
- Utbedring av takene. OTG v/Næring starter opp utbedring av den siste takdelen i inneværende år.
- Montere nye mansjetter på gjenstående takvifter (snr 1 – 28).
- Vask av utvendige plater – dugnadsarbeid
- Montering av vannmålere på avgangen nede i senteret som går opp til sameiet – Sameiet får egen vannmåler.

Langtidsplaner:

- Ytre vedlikehold
- Rengjøring av ventilasjonsanlegg 70 seksjoner – år 2032
- Utskifting av takviftene til ventilasjonsanlegget
- Gateplan – rehabilitering
- Etterisolasjon av ytterveggene

Kabel-TV
Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. For å spare penger, ble ny avtale inngått i 2024. Tidligere avtale ble nedgradert fra Flex Universal (50 poeng) til Flex Medium (30). Avtalen som ble inngått i 2024 har en gyldighet på 2 år.

- Telia Play TV med fast kanalpakke + **30 poeng** til å velge inn flere kanaler.
- 50 Mbps netthastighet
- Ny ruter med Smart Wi-Fi
- Telia tv-box
- Opptak
-
- Individuell pris for å kjøpe Telia Play TV med 50 poeng: 99,- / måned

Det som er viktig er at **alle som flytter ut fra seksjonen, må si opp kontrakten** med Telia. Ny seksjonseier/leietaker må opprette nytt abonnement. Vi kan også opplyse at HO numrene ligger under «min bolig» på Vibbo. Viktig å sjekke den ved uthenting av boks/oppsigelse av kontrakt.

Styrets ansvar:
Styret i Sameiet Triaden har etter loven, ansvar på vegne av Sameiet til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av Eierseksjonsloven eller annen lovgivning som Sameiet er underlagt.

Budsjettet for 2025 er budsjettert nøkternt. Det er også viktig å opparbeide en Arbeidskapital. Styret vil planlegge og prioritere nøye også i 2025.

Vi ber om at den enkelte seksjonseier/leietaker opptrer på en måte som gjør at vi kan unngå å bli påført ekstra utgifter (hærverk, ødeleggelser, forsøpling osv).
Viktig at vi tar vare på boområdet vårt☺.

Vaktmestertjenester:
Vaktmestertjenesten har vært utført av styreleder og styremedlem.

Renhold:
Ewa Sztaba Jedrusik er tilsatt som sameiets renholdsassistent. Hun har vært sykmeldt store deler av 2024. Styret har tilsatt Sabina Bednarska som vikar for Ewa. Renholdsassistenten gjør en utmerket jobb.

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656558. 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.

SAMEIET TRIADEN
ORG.NR. 971 266 430, KUNDENR. 5683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 013 300	2 252 352	3 048 686	3 857 000
Garasjer	10	37 350	0	0	0
Andre inntekter	3	6 375	5 404	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 057 025**	**2 257 756**	**3 048 686**	**3 857 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 999	-127 222	-139 000	-139 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-15 687	-15 663	-18 000	-18 720
Andre honorarer		-2 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-135 818	-129 160	-136 000	-142 800
Konsulenthonorar	7	-27 067	-17 063	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-977 560	-566 930	-828 000	-1 300 000
Forsikringer		-260 497	-216 517	-238 000	-285 600
Kommunale avgifter	9	-678 195	-478 521	-590 000	-848 500
Energi/fyring	11	-52 385	-67 020	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 490	-470 749	-495 000	-400 000
Andre driftskostnader	12	-191 732	-173 444	-133 000	-150 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 955 679**	**-2 352 289**	**-2 752 000**	**-3 460 400**
DRIFTSRESULTAT		**101 346**	**-94 533**	**296 686**	**396 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 730	11 005	0	0
Finanskostnader		0	-2 974	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 730**	**8 031**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**112 076**	**-86 502**	**296 686**	**396 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		112 076	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-86 502		

SAMEIET TRIADEN
ORG.NR. 971 266 430, KUNDENR. 5683

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 606	11 043
Forskuddsbetalte kostnader		98 895	123 348
Andre kortsiktige fordringer	14	33 750	0
Driftskonto OBOS-banken		46 271	36 210
Skattetrekkskonto OBOS-banken		860	2 727
Sparekonto OBOS-banken		307 428	225 541
SUM OMLØPSMIDLER		**511 811**	**398 869**
SUM EIENDELER		**511 811**	**398 869**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		391 768	279 692
SUM EGENKAPITAL		**391 768**	**279 692**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 444	36 728
Leverandørgjeld		58 467	31 629
Skyldige offentlige avgifter	15	2 462	5 604
Påløpte renter		0	33 837
Annen kortsiktig gjeld	16	34 670	11 379
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 043**	**119 177**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**511 811**	**398 869**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.02.2025
Styret i Sameiet Triaden

Astri Sandnes Neset/s/ Jørgen Lund Solvei/s/ Inger Lise Ulven/s/

Eystein Karl Henriksen/s/ Elisabeth Febjør/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 950 612
Forretningslokale	90 000
Avregnet næring 2024	-27 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 013 300**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	4 200
Korrigert gamle purregebyr	1 175
Viderefakturering, hensatt gjenstander ved søppelbrønn	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 375**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 625
Påløpte feriepenger	-7 358
Arbeidsgiveravgift	-23 016
SUM PERSONALKOSTNADER	**-93 999**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 687.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 067
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 067**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-509 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 832
Drift/vedlikehold heisanlegg	-240 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-977 560**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-309 829
Renovasjonsavgift	-368 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-678 195**

NOTE: 10
GARASJER

Leieinntekter	37 350
SUM GARASJER	**37 350**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 385
SUM ENERGI / FYRING	**-52 385**

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 349
Håndverktøy	-199
Datautstyr	-2 214
Annet driftsmateriale	-2 867
Vakthold	-85 421
Renhold ved firmaer	-13 469
Snørydding	-65 404
Andre fremmede tjenester	-2 423
Trykksaker	-914
Andre kontorkostnader	-1 784
Porto	-1 540
Bank- og kortgebyr	-3 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-191 732**

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 235
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 495
SUM FINANSINNTEKTER	**10 730**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Innbetaling fra Time Park AS	33 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 750**

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-860
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 602
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 462**

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-7 358
Avregnet næring 2024	-27 312
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 670**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Triaden

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 013 300	3 616 000	602 700	17 %
Garasjer	37 350	0	-37 350	100 %
Andre inntekter	6 375	0	-6 375	100 %
Sum driftsinntekter	**3 057 025**	**3 616 000**	**558 975**	**15 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-93 999	-139 000	-45 001	32 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-15 687	-18 000	-2 313	13 %
Andre honorarer	-2 250	0	2 250	100 %
Forretningsførerhonorar	-135 818	-136 000	-182	0 %
Konsulenthonorar	-27 067	-15 000	12 067	-80 %
Drift og vedlikehold	-977 560	-828 000	149 560	-18 %
Forsikringer	-260 497	-238 000	22 497	-9 %
Kommunale avgifter	-678 195	-590 000	88 195	-15 %
Energi/fyring	-52 385	-70 000	-17 615	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-430 490	-495 000	-64 510	13 %
Andre driftskostnader	-191 732	-133 000	58 732	-44 %
Sum driftskostnader	**-2 955 679**	**-2 752 000**	**203 679**	**-7 %**
Driftsresultat	**101 346**	**864 000**	**762 654**	**88 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 730	0	-10 730	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**10 730**	**0**	**-10 730**	**100 %**
Årsresultat	**112 076**	**864 000**	**751 924**	**87 %**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

Disponible midler
Disponible midler utgjør kr. 391 768,- pr. 31.12.2024 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

5683 - Triaden Sameie

RESULTATREGNSKAP

Tekst	BO5683		NÆ5683	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	#02	2 950 612	90 000	3 040 612
Garasjer	#14	37 350	0	37 350
Andre inntekter	#03	6 375	0	6 375
SUM DRIFTSINNTEKTER	**\=**	**2 994 337**	**90 000**	**3 084 337**
	\0			
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	#04	-93 999	0	-93 999
Styrehonorar	#05	-90 000	0	-90 000
Revisjonshonorar	#06	-10 459	-5 228	-15 687
Andre honorarer		-2 250	0	-2 250
Forretningsførerhonorar		-90 550	-45 268	-135 818
Konsulenthonorar	#08	-18 046	-9 021	-27 067
Drift og vedlikehold	#10	-977 560	0	-977 560
Forsikringer		-260 497	0	-260 497
Kommunale avgifter	#11	-678 195	0	-678 195
Energi/fyring	#20	-50 824	-1 560	-52 385
TV-anlegg/bredbånd		-430 490	0	-430 490
Andre driftskostnader	#21	-190 123	-1 610	-191 732
SUM DRIFTSKOSTNADER	**\=**	**-2 892 991**	**-62 688**	**-2 955 679**
	\0			
DRIFTSRESULTAT	**_**	**101 346**	**27 312**	**128 658**
	\0			
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	#22	10 730	0	10 730
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**\=**	**10 730**	**0**	**10 730**
	\0			
ÅRSRESULTAT	**\=**	**112 076**	**27 312**	**139 388**
	\0			

Overføringer:
Til opptjent egenkapital
Fra opptjent egenkapital
Udekket tap

Tekst	BO5683	NÆ5683	Sum
Reduksjon udekket tap			
Til annen egenkapital (BRUKES KUN VED IN)			

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRIADEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRIADEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4GMBD-XTBKE-E7HDE-FYPLE-IIUOA-3TVT1

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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Triaden

tilpasset og vedtatt i årsmøte den 27. januar 2011 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 30. august 2021. Ny §19 vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2024.

§1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 101 bnr. 88 i Lørenskog med påstående bygninger. Sameiets navn er Sameiet Triaden.

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

§2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 samleseksjon næring. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke ligger innenfor noen bruksenhet, blant annet tak-, vegg- og terrasseflater, er fellesarealer.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Boligdelens boder og biloppstillingsplasser ligger i et parkeringsanlegg opprettet som en anleggseiendom. Bodene utgjør 539 m2 og ligger i parkeringsanleggets plan 1, M og 2. Parkeringsplassene, en for hver seksjon (70 stk) og 10 gjesteparkeringsplasser ligger i plan M, se bruksreglement pkt 2.1 og utgjør samlet et areal på 2309 m2. Rettighetene skal tinglyses som en heftelse på anleggseiendommen eller seksjoneres som en egen seksjon på et senere tidspunkt.

§3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Overføring eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret. Ved overføring skal det betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. **I** samleseksjon næring, snr 71, har seksjonseierne i tillegg en tinglyst pantesikkerhet på kr 10.6 mill for de samme kravene. Denne kan av boligdelen til enhver tid kreves forhøyet slik at sikkerheten samlet tilsvarer 106 ganger folketrygdens grunnbeløp.

§4
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Det er forutsatt at enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere vederlagsfritt skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene, jf eget bruksreglement som er en del av sameievedtektene og vedlegges disse (vedlegg 1). Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene.

Dersom endring av bruksreglement eller vedtekter medfører at seksjonseiere taper rettigheter, skal det ytes full erstatning for tapet. I mangel av enighet fastsettes erstatningsbeløpet gjennom domstolsbehandling. For erstatningsbeløpene er de øvrige seksjonseiere ansvarlig i forhold til sameiebrøkene, med mindre retten bestemmer noe annet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Varelevering skal bestrebes gjennomført uten sjenanse for seksjonseierne. Fellesarealer kan ikke innlemmes i, eller omgjøres til bruksenheter uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§5
Husordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensreglene må ikke begrense den naturlige og forutsatte bruk av bruksenhetene eller fellesarealene.

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Forbud mot dyrehold gjelder ikke for samleseksjon næring.

§6
Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. 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.

Seksjonseiere må ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenhetene eller bore eller på annen måte foreta gjennomføringer i vegger mellom bruksenheter og fellesarealer (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig tillatelse fra styret.

Seksjonseier må ikke endre utvendige fasader, f. eks. ved utskifting av vindusglass e 1, uten skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder glass i innvendige vegger og fasader mot fellesarealer.

Planer om å installere tekniske anlegg i eller på fellesarealene må på forhånd godkjennes skriftlig av minst 4/5 av de seksjonseiere som berøres av installasjonen. Dette gjelder også fellesarealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke.

En seksjonseier kan allikevel 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) skal fordeles på seksjonseierne etter fordelingsnøkler som fremgår av prinsipper for fordeling av felleskostnader (vedlegg 2).

Vedlegget anses som en del av vedtektene og fordelingsnøklene kan bare endres etter reglene om vedtektsendringer. Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om eventuell endring av fordelingen. Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppgjøret.

Fordelingen av felleskostnadene skal alltid være i samsvar med rettferds- og likhetsprinsippet. Ved fordelingen skal det først og fremst tas hensyn til hva som forårsaker de enkelte kostnadselementer og dernest hvilken nytte de enkelte seksjonseiere har av det tiltak eller den innretning som forårsaker utgiften.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøtet.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§[8]
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som vann- og avløpsrør inne i seksjonen, elektriske ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør og balkongdør. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal holde sin balkong/terrasse fri for løv, snø og annet slik at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres. Gjenstander fastmontert av seksjonseier på balkong/terrasse, så som markise, utvendige persienner/zip screen og varmepumpe, er seksjonseiers ansvar.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

På samme måte skal de seksjonseiere som alene eller i fellesskap har enerett til fellesarealer, vedlikeholde disse slik det fremgår av vedlegg 1, bruksreglement.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer og felles dører. Videre omfattes inngangs- og balkong/terrassedører til seksjonene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet reparasjon eller utskiftning av tak, balkonger, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler inne i bruksenhetene. Videre omfattes felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

§10
Vedlikeholdsansvar mellom boligdel og næringsdel

Ved fastsettelsen av vedlikeholdsansvaret mellom boligdelen og næringsdelen skal det bygges på den fiksjon at boligdelen er en egen eiendom beliggende på taket av en annen eiendom (næringsdelen) og der adkomsten til boligeiendommen går utenfor næringseiendommen. Ansvar for vedlikehold av boligdelen ligger på boligeierne, mens ansvar for næringseiendommen samt tomten for øvrig ligger på næringsdelen. For nærmere avgrensning vises til bruksreglement (vedlegg 1) og prinsipper for fordeling av fellesutgifter (vedlegg 2). Boligdelen og næringsdelen skal vedlikeholde sin del av eiendommen på en slik måte at unnlatelse ikke på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§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 bruksenheten etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kap 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå 5 medlemmer med 5 personlige varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene bør velges etter innstilling av følgende grupper seksjonseiere:

1. Eierne av boligseksjonene innstiller på 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
2. Eierne av næringsseksjonene innstiller på 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Tjenestetiden for styremedlemmene er to år. 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

I felles anliggender forpliktes sameiet av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§ 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.

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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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

I årsmøtet har eier av boligseksjon stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier, til sammen 70 stemmer, mens samleseksjon næring stemmer for 83/153. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på 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
Forretningsfører

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

§15
Mindretallsvern

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

§16
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 17
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.

§18
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 19

Rettslig råderett over parkeringsplasser

Alle seksjoner disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller (PM). Parkeringsplassene er seksjonert som en tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen. Sameiet har til sammen 4 parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). HC-plassene er plassert på biloppstillingsplass nr. 3, 5, 11 og 67.

Styret kan pålegge seksjonseier som er tildelt HC-plass i PM å bytte parkeringsplass med seksjonseier med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og legger frem nødvendig dokumentasjon på behovet for tilrettelagt plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsendringen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Vedlegg

1. Bruksreglement
2. Prinsipper for fordeling av felleskostnader.

Vedlegg 1

BRUKSREGLEMENT
for
fellesarealer i Sameiet Triaden
samt garasjeanlegg på gnr 101 bnr 211

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 27. januar 2011, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 21. mars 2024.

- - - - - - - - - -

Nærværende bruksreglement inneholder forutsetninger for fordelingen av rettigheter og plikter vedrørende fellesarealene på eiendommen samt for boligseksjonenes garasjeplasser, boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr.... bnr..., jfr. sameievedtektenes § 2, 2 og 4 ledd, § 4 og § 8, 2 og 5 ledd.

Fellesarealer er alle arealer og flater som ikke ligger innenfor grensene til noen bruksenhet og omfatter således også tomten og tak-/terrasseflater, utvendige vegger og fasader, jfr. sameievedtektenes § 2, 2 ledd. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet, se underbilag 1, 2, 3, 4 og 5.

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner.

Rettigheter i Sameiet Triaden

1.1 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke flaten rundt boligseksjonene med de gangarealer ("gater") og balkonger/terrasser som tilligger deres bruksenheter, eksklusive 2 glasskupler som tilhører næringsseksjonen. Gangarealet og balkongene er inntegnet på plantegninger for plan 7 se underbilag 1. Boligeierne har rett til å kaste sammenmåket snø fra "gaten" eller terrassene over kanten ned på tomten, så fremt det gjøres på en hensynsfull måte. Den enkelte seksjonseier avtaler fremgangsmåte og tidspunkter med driftsleder i næringsseksjonen.

1.2 Eierne av boligseksjonene har rett til å montere markiser og persienner, male fasader og sikre rømningsveier merket med X i plantegningene, jf. underbilag 2 etter egne regler godkjent av styret. Eierne av boligseksjonene fra snr 1 til 28, og fra snr 52 til 70, har rett til å montere varmepumper etter samtykke fra styret.

1.3 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke trapperom med heiser til

innganger B og C fra garasjeanlegg, se underbilag 1.

1.4 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke møterom og redskapsrom i plan 7 som vist på plantegningene.

1.5 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke tidligere søppelrom tilknyttet oppgang C. Rommet har adkomst i plan 1 som vist på plantegning for oppgang C, underbilag 3. Eierne av boligseksjonene kan ikke benytte rommet til avfallshåndtering på noen måte, verken på midlertidig eller permanent basis. Eierne av boligseksjonene er ansvarlig for at rommet blir tilstrekkelig vedlikeholdt og rengjort, slik at det ikke oppstår vond lukt eller er på andre måter sjenerende for Sameiet. Dersom det oppstår en slik situasjon, skal Rettighetshaver umiddelbart foreta nødvendig vedlikehold og rengjøring av rommet.

1.6 Eierne av boligseksjonene har rett til vederlagsfri bruk av parken over parkeringskjelleren.

1.7 Bestemmelsene i pkt. 1.4 - 1.6 om enerett til bruk er ikke til hinder for at eierne av næringsseksjonen har tilgang til tekniske installasjoner som befinner seg i fellesarealer som boligeierne har enerett til å bruke.

Rettigheter i parkeringsanlegget gnr... bnr...

1.8 Eierne av boligseksjonene har en tinglyst enerett til å bruke 80 biloppstillingsplasser på plan M i parkeringsanlegget (anleggseiendom) på gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023) som vist på plantegningen, underbilag 4. Av disse er 4 plasser opparbeidet som HC-plasser. Resten av plassene er 265 cm brede. Arealet er samlet på 2309 m2, se underbilag 4. Eierne av boligseksjonene kan merke egne plasser. Utleie eller utlån kan bare skje til andre eiere av boligseksjoner. Anleggseiendommen kan senere bli seksjonert, uten at rettighetene nevnt i dette avsnitt blir påvirket. Eierne av boligseksjonene kan ikke motsette seg å få sine rettigheter i parkeringsanlegget, herunder boder, tinglyst som en seksjon.

1.9 For de 80 biloppstillingsplassene (70 til de enkelte boligseksjoner og 10 gjesteparkeringsplasser) betaler boligdelen et fast årlig tilskudd på kr 400 pr. plass pr. år som fulldekkende bidrag for kostnadene ved renhold og belysning/varmekabler. Tilskuddet er ikke merverdiavgiftspliktig. Tilskuddet kan årlig kreves regulert i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med basis i indeks pr 1. desember 2020 (basisindeksen). Det samlede tilskuddet overføres årlig næringsdelen pr 1. juli etter faktura. Tilskuddet utregnes på bakgrunn av indekstallet pr. 1. desember foregående år. Den enkelte boligseksjonseier belastes for tilskudd til sin garasjeplass gjennom felleskostnadene.

1.10 Eierne av boligseksjonene har en tinglyst enerett til å bruke boder til bolig samt sykkelboder, samlet 539 m2 på plan 1, M og 2 i parkeringsanlegget som vist på plantegningene, underbilag 3,4 og 5, jf vedtektene § 2 siste avsnitt.

1.11 Eierne av næringsseksjonen har plikt til å sørge for at boligseksjonenes rettigheter i parkeringsanlegget ivaretas til enhver tid også etter et eventuelt eierskifte.

2. Rettigheter for eierne av næringsseksjonen.

2.1 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt m.m. for egen virksomhet i henhold til den enhver tid gjeldende plan for fasade godkjent av Lørenskog kommune. Før søknad sendes kommunen, skal endringene være godkjent av styret.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

2.2 Det som er bestemt i pkt. 2.1. gjelder også oppsetting av utvendige markiser, flaggstenger, lys- og lysreklame, dekorasjoner o.l. utvendig i plan 1 og 2 og for øvrig ethvert tiltak som medfører endring av fasadene.

2.3 Bestemmelsen i pkt. 1.7 gjelder tilsvarende for boligeiernes tilgang til tekniske installasjoner som befinner seg i næringsdelen. Boligeierne har videre tilgang til næringsdelens tak for spyling av terrasser og ved reparasjon av terrasser og leiligheter.

3. Vederlag for enerett til bruk.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette reglementet, men rettighetshaverne har plikt til å besørge og bekoste drift og vedlikehold, jf. pkt. 4.

4. Bruk, vedlikehold og renhold.

4.1 Seksjonseierne har plikt til selv å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke. Dette gjelder også utvendige vegger og vindusflater til hver sine bruksenheter. Innvendig og utvendig vask av vinduer med underliggende jernbjelker samt sprinkelanlegg i inngangspartiene underbilag 1 for oppgang B, C og glasstårnene i akse 0/59-60 og 0/72-73, besørges av næringsdelen.

4.2. Seksjonseiere som har enerett til å bruke uteområdene, har plikt til å renholde og vedlikeholde disse områder og til å dekke eventuelle ekstrakostnader som bruken medfører.

4.3. Boligseksjonene dekker kostnadene ved drift og vedlikehold av overflatematerialet over membranen som skiller boligseksjonene fra næringsseksjonene, eksklusive selve membranen som er næringsdelens ansvar, men inklusive sluk til underkant dekke i plan 7.

4.4. Anvendelse, utstrekning og andre bruksbetingelser er til enhver tid avhengig av styrets godkjennelse.

5. Ansvar for at rettighetene respekteres.

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at enerettighetene til bruk og pliktene som følger derav, respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at rettighetene respekteres.

6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk.

6.1 Enerett til fellesarealer kan ikke benyttes til andre formål enn det som naturlig hører sammen med den virksomhet som drives i seksjonen.

6.2 Eneretten til å bruke deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

6.3 En seksjonseier kan for sin eiertid leie ut eller låne bort sin enerett til å bruke deler av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre seksjonseiere eller til utenforstående.

Retten til utleie og utlån gjelder ikke når eneretten til bruk skal utøves til formål som ikke har naturlig sammenheng med virksomheten i den seksjonen som leier eller låner ut. Retten til å bruke fasader og vegger til reklame o.l. etter pkt. 2.1. kan ikke leies ut til andre.

6.4 Utleie/fremleie av fast biloppstillingsplass, tillates bare til andre seksjonseiere / brukere i eierseksjonssameiet som har registrert adresse i Isak H Wiiksgt 3 og 9. Eksempelvis innebærer dette at en seksjonseier bare kan leie ut /fremleie til andre hjemmelshavere/leietakere i Sameiet.

Det er kun tillatt å leie 1 – en – plass i tillegg til seksjonseiers faste biloppstillingsplass. Gjesteparkeringskortet er privat eie, og skal kun brukes til våres gjester / besøkende. Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes til bil nr 2.

MC plassene (totalt 2 plasser) skal kun brukes av seksjonseiere/leietakere med registrert adresse i Isak H Wiiks gt 3 og 9.

Det er IKKE tillatt å leie ut / låne ut disse MC-plasser. Ved bruk av MC- plassene, skal MCen(e) registreres inn til Styret. Unntak kan gis i en husstand ved søknad til styret.

7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk.

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealene, må sørge for at godkjente rømningsveier over disse arealene eller gjennom seksjoner alltid holdes tilgjengelig med adkomstmulighet for tilstøtende bruksenhet og fellesarealer, herunder også rømningsveier over tak. Seksjonseier har rett til å montere alarm på eget areal mot å bære alle kostnader, også til utrykning. Bolig- eller næringsdelen har rett til å montere alarm på felles rømningsveier mot selv å bære kostnader ved dette. Kostnader ved utrykning deles her likt mellom boligdelen og næringsdelen.

UNDERBILAG:

Plantegninger seksjonssameiet

1. Plantegning over plan 7 i hovedbygningen
2. Plantegning rømningsveier plan 7

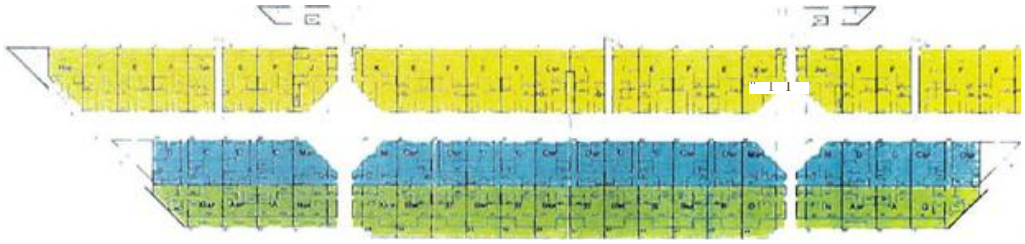
Plantegninger anleggseiendom/garasjeanlegg

3. Plantegning over plan 1. Boligseksjonenes trapp og bodareal
4. Plantegning over plan M. Boligseksjonenes trapp, bod og parkeringsareal
5. Plantegning over plan 2. Boligseksjonenes trapp, samt sykkel og bodareal

C) [-Mr pi 04,--,/ -72

0,-1/ DE: iSILCI6 I /OLC:).--vCer,

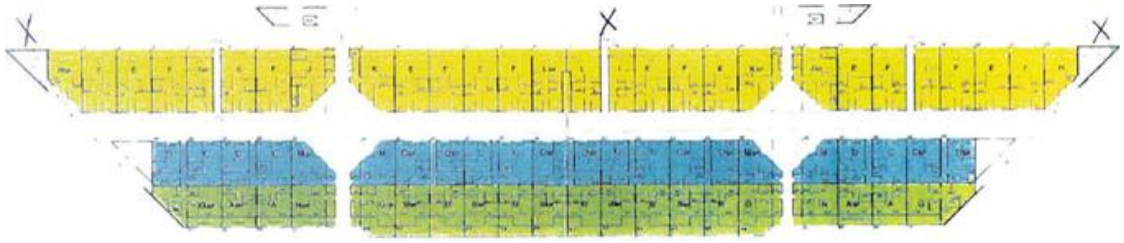
AAC) ,C 1C imf..1.24-1 niinere-N' i



)versikl river tol petasien i 1 i.

Urt/ 0 E le el/ CA C c2, *1⁹4 cz,--L ey* *rtzi rn rv, rer* *C---r pee er V*

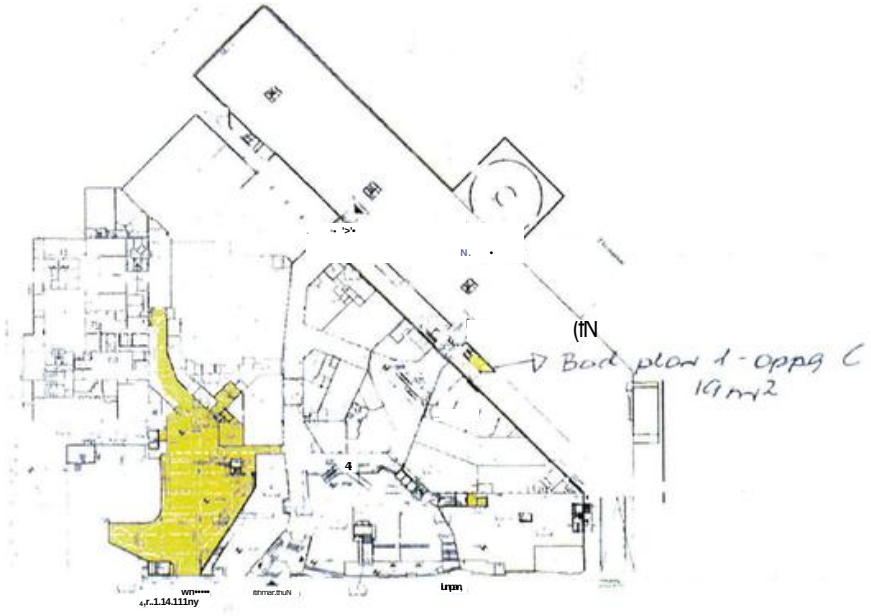
») •



(11V151k1 Ol'er fl ,pfkRISICII I rrtad,›ri

Gieneeervit FIT 3 ug A1ı

Boligseksjonen trapp og bad.



Bl 3 er foreløpig teOn"9
eT7 e. øiee,deterjriing
Br, ei iirbeiffamoiliiig

Thongård

Under revidering
22/03)2071 14 08
arleileKter

Stø Entreprenør

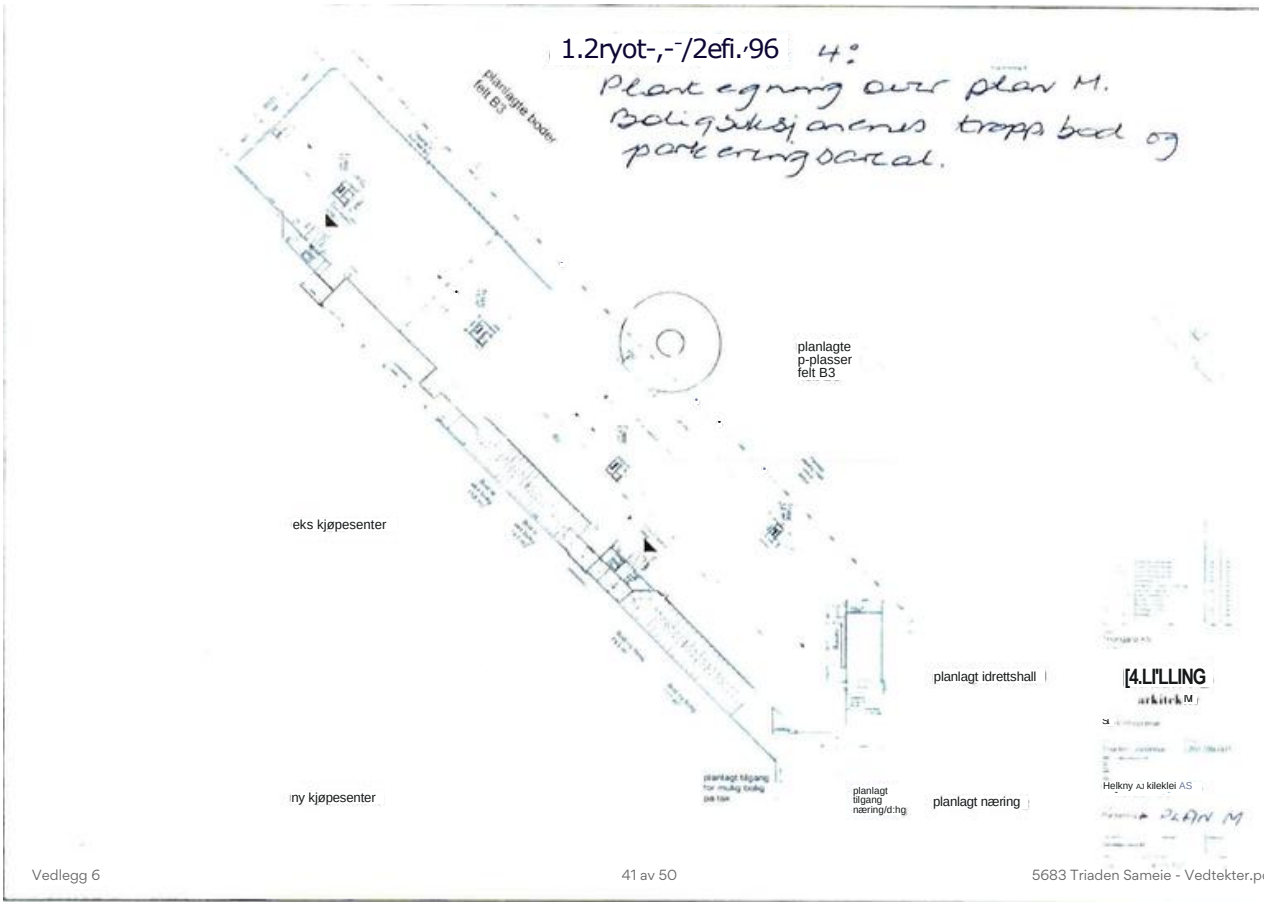
Triaden Utvidelse

201709-001

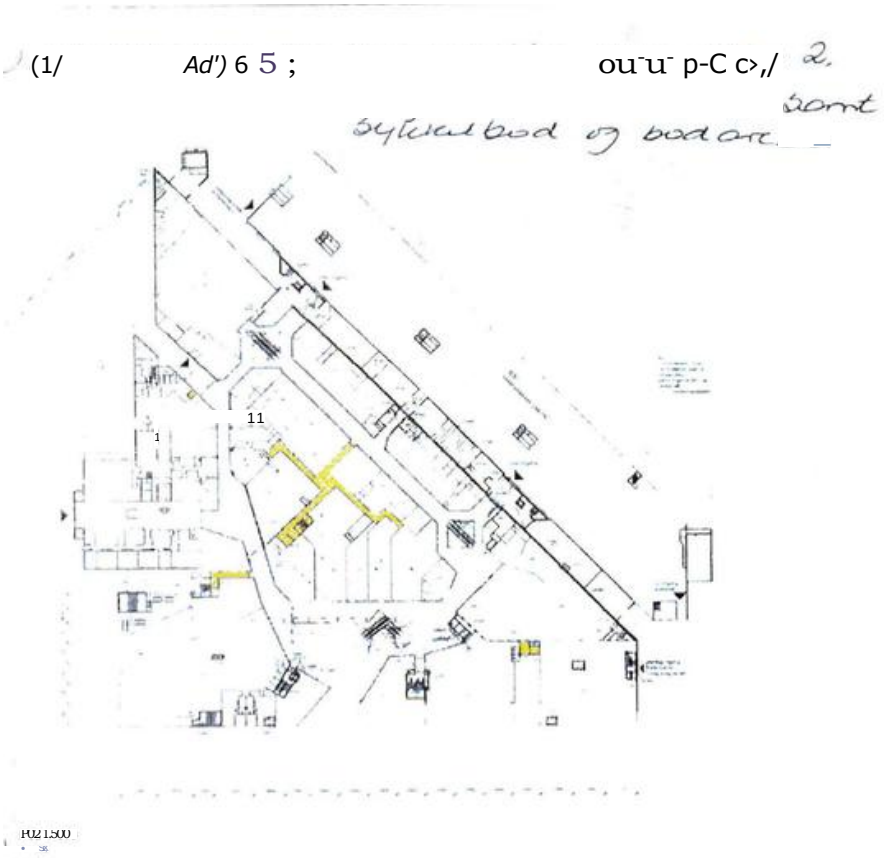
Helling Arkitekter AS

Plan 01 1.500

A 10-0i


1.2ryot-,-/2efi.96 4.
Plant egning over plan M.
Boligseksjonenes trapps bod og
parkeringsareal.
planlagte
p-plasser
felt B3
eks kjøpesenter
planlagt idrettshall
[4.LI'LLING
arkitekt M
ny kjøpesenter
planlagt
tilgang
næring/d:hg
planlagt næring
Helkny AJ kileklei AS
PLAN M

(1/ *Ad')* 6 5 ; ou-u- p-C c›,/ 2.



%angått, AS

Under revidering
77,03,20.2, 14 11 07
arKiteKtrr

Sta Entrtpre»,

Tisaclegs utvicielbe 201709-001

Helling Arkitekter AS

aw A 10-021

Vedlegg 2

SAMEIET TRIADEN

Prinsipper for fordeling av felleskostnader
fastsatt i på sameiermøte 27. januar 2011, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 30. august 2021

I medhold av sameievedtektenes § 7 er det fastsatt følgende prinsipper og regler for fordeling av felleskostnader i sameiet:

1. Hovedprinsipp for fordeling mellom boligdelen og næringsdelen.

Ved fordelingen skal man bygge på den fiksjon at boligdelen er en egen eiendom beliggende på taket av en annen eiendom (næringsdelen) og der adkomsten til boligeiendommen går utenfor næringseiendommen. Alle kostnader knyttet til boligeiendommen skal bæres av boligeierne, mens kostnader ved næringseiendommen samt tomten for øvrig skal bæres av næringsdelen.

2. Felleskostnader som boligseksjonseierne skal bære alene.

Boligseksjonseierne skal dekke felleskostnader knyttet til fellesarealet over membran, men inklusive sluk til underkant plan 7 beliggende innenfor hovedentreer i akse Å/59-60 og Å/72-73 og innenfor rømningsdører i akse 51 og 81. Dette innebærer at eierne av boligseksjonene skal bære den del av felleskostnadene som refererer seg til vedlikehold av utvendige vegger og tak over membranens nivå med unntak av glassoverbygg i akse Ø/59-60 og Ø/7273, som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjonseierne.

På tak er det plassert aggregater og takventilatorer som tilhører næringsdelen. Denne har vedlikeholdsansvaret for disse og for gangbanene som fører til viftene. Etter større utbedringer/arbeider på aggregatene/ventilatorene skal næringsdelen kontakte det firma som har serviceavtale med boligdelen, slik at dette på næringsdelens kostnad, kan foreta en inspeksjon av pappen rundt viftene og eventuelt foreta nødvendige utbedringer.

3. Felleskostnader som skal fordeles både på boligseksjonene oq næringsseksjonene

Følgende kostnader fordeles etter spesielle fordelingsnøkler:

3.1. Forsikringer.

Boligdelen og næringsdelen er ansvarlig for å tegne egne bygningsforsikringer.

3.2. Eiendomsskatter, vann- og kloakkavgifter.

Offentlige avgifter, eiendomsskatt og kostnader til vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fordeles med 31.473/36.332 på næringsdelen og med 4.839/36.332 på boligdelen, dog slik at boligdelen ikke skal betale mer i offentlige avgifter og skatter enn kommunens satser for boliger generelt eller høyere skatter enn for boliger generelt.

3.3. Strøm, lys- og varme for fellesarealer.

Kostnader knyttet til utearealene på grunnplanet belastes næringsseksjonen.

Kostnader knyttet til takflaten ("tomten" rundt boligene), samt heis- og trappehus opp til boligene belastes boligseksjonene.

3.4. Vedlikeholds- og renholdskostnader for fellesarealenes heiser, trapper - og vinduer.

Kostnader av denne art knyttet til:

Trappene (2 stk.), heisene (2 stk.) i trappehuset til boligene belastes boligseksjonene. Utvendig og innvendig vask av vinduer med underliggende jernbjelker samt sprinkelanlegg i trappehus, besørges av næringsseksjonen og inkluderes i dennes vaskeplan. Kostnadene fordeles slik at boligdelen belastes øverste etasje og næringsdelen resten. Flukttrappene til/fra boligdelen deles mellom næringsdelen og boligdelen etter sameiebrøk. Dette gjelder ikke kostnader til service, vedlikehold og utskifting av røyklukene som belastes næring.

De øvrige kostnader vedrørende inngangspartiene dekkes av næringsseksjonen.

3.5. Renovasjon.

Belastes etter separate regninger.

3.6. Snøryddingskostnader.

Boligene belastes slike kostnader i tilknytning til "gaten" i plan 7. Resten dekkes av næringsseksjonene.

3.7. Varmekabler.

Kostnader til drift og vedlikehold av varmekabler i "gaten" i plan 7 fordeles med 50 prosent på boligdelen og 50 prosent på næringsdelen. Varmekablene skrus bare på etter avtale mellom partene i det enkelte tilfelle.

3.8. Øvrige kostnader som skal bæres i fellesskap av næringsdel og boligdel.

Så lenge næringsdelen består av en samleseksjon skal sameiets øvrige kostnader, så som honorarer, gebyrer, etc. og andre mindre driftskostnader, fordeles med 2/3 på boligdelen og 1/3 på næringsdelen. Hvis samleseksjon næring deles opp i enkelt seksjoner, skal disse kostnader fordeles etter sameiebrøk. Næringsdelen skal kun betale 1/10 av styrehonoraret så lenge de tre styrerepresentantene fra næringsdelen ikke får styrehonorar fra sameiet.

4. Følgende felleskostnader skal dekkes av eierne av næringsseksjonen alene

Næringsdelen skal dekke alle felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer som ikke er omhandlet i punktene 2 og 3 foran. Eierne av næringsseksjonen skal videre dekke alle kostnader ved opparbeidelse, drift og vedlikehold av hele tomten.

5. Fordeling av felleskostnader mellom boligseksjonseierne.

Den del av felleskostnadene som etter det foranstående faller på eierne av boligseksjoner fordeles slik at premien for bygningsforsikringen og kostnader til vedlikehold av fellesarealene deles etter sameiebrøkene. Egenandel ved forsikringsutbetalinger belastes den som benytter forsikringen. De øvrige utgifter deles likt mellom seksjonene.

6. Betaling av felleskostnadene.

Den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene innfordres av og betales til sameiet ved forretningsføreren.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGDELEN I SAMEIET TRIADEN,

fastsatt på årsmøtet 26. mars 2025.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. BEBOELSE
Leiligheten skal brukes til beboelse og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenne.

Beboere med felles inngang skal vaske gangen etter oppsatt vaskeliste.
Seksjonseier skal straks melde fra til styret om salg eller utleie av seksjonen.

Postkassene skal være tydelig merket med ensartede skilt. Skiltene skal merkes snr og navn. Postkasseskilt kan bestilles hos nøkkelbutikken SnapService, vis a vis Jula på Triaden. Papirlapper eller klistremerker tillates ikke.

2. STØY
Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

Det skal være stille i sameiet mellom kl 2200 og 0700 på hverdager og søndager mellom kl 2300 og 0800. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenses til tidsrommet kl 0800 til kl 2000 på hverdager og mellom kl 1000 og 1800 på lørdager. På søndager og helligdager skal det være stille.

3. SKADER OG FORSIKRING
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanalene åpne for å unngå fukt- og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Dersom seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt i sameiet og en skade oppstår som dekkes av bygningsforsikringen, må seksjonseier selv dekke egenandelen til forsikringsselskapet. Kravet vil bli sendt seksjonseier som egen faktura.

Seksjoneiere/leietakere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. BRUK AV TERRASSER
Terrasser må holdes fri for snø og sluket må til enhver tid holdes åpent.

Terrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Kun gass-og elektrisk grill er tillatt. Gass skal IKKE oppbevares i kjelleren (kjellerboder).

5. BRANNVERN
Sykler, barnevogner, leker og andre ting må ikke plasseres i fellesområdene, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig – 1. desember.

Godkjent brannslange er montert i alle leilighetene.

6. SØPPEL
Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall skal plasseres i respektive avfallsbrønner
- Papp/papir legges i egne avfallsbrønner.

Avfall som ikke kommer inn under nevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

7. UTEOMRÅDER
Søn- og helligdager skal det ikke tørkes tøy eller henge ut klær/sengetøy til lufting i fellesområdet.

Det er ikke tillatt med ballspill, å sykle, bruke rulleskøyter, rullebrett, sparkesykkel eller lignende i fellesområdene.

8. DYREHOLD
Uten skriftlig tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde hund eller katt. Viser for øvrig til vedtektene § 5, 2. ledd. Søknadsskjema ligger inne på Vibbo.

Dyreeiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

9. PARKERING
Hver seksjon har sin egen parkeringsplass.
Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke for seksjonseier eller leietakere.

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Brudd på husordensreglene anses som mislighold.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Årsmøte vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25
Selskapsnummer: 5683 **Selskapsnavn:** SAMEIET TRIADEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 2025 for SAMEIET TRIADEN

Organisasjonsnummer: 971266430
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Idretshallen (Thon Arena på Triaden) - Adresse: Gamleveien 88, 1461 Rasta..

Antall stemmeberettigede som deltok: 117
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 22

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Økonomirådgiver Pernille Olsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, avkrysset frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Pernille Olsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Muhammad Jamal Nasir og Merete Aarstein Embretsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ **Vedtatt. Ble enstemmig vedtatt.**

7. Sak 1 - Endring / korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglementet for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101, bnr 211

Sak 1 - Endring /korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101 bnr 211.

1. avsnitt: «Nærværende bruksreglement innehold forutsetninger .....boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr .....bnr ....., jf sameievedtektenes § 2, 2. og 4. ledd, § 4 og § 8, 2. og 5. ledd. «

Endres/korrigeres til: Nærværende bruksreglement innehold forutsetninger .....boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023), jf sameievedtektenes § 2, 2. og 4. ledd, § 4 og § 8, 2. og 5. ledd».

Heading foran pkt 1.8: **Rettigheter i parkeringsanlegget gnr ....., bnr .....**

Endres/korrigeres til: Rettigheter i parkeringsanlegget gnr 101, bnr 211.

Pkt 1.8, 1. setning: Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett ..... på plan M ..... på gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023) som vist på planregningen, underbilag 4.

Endres/korrigeres til: Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett ..... på plan M (PM) på gnr 101, bnr 211 som vist på planregningen, underbilag 4.

Forslag til vedtak:

Forslaget fra Styret om Endringer/korrigeringer i Bruksreglementet vedtas fremmet.

✓ **Vedtatt. Saken ble avgjort med håndsopprekning og det var 117 stemmer for, null stemmer i mot og null blanke stemmer. Forslaget ble enstemmig vedtatt.**

8. Revidering av Husordensregler for Boligdelen.

Fremmet av: Styret

Styret har gjennomgått og revidert nåværende / gjeldende Husordensregler til ny utgave av Husordensreglene, jf vedlegg

Styrets innstilling
Styrets forslag til Revidering av Husordensreglene vedtas fremmet .

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til Revidering av Husordensreglene vedtas fremmet.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Astri Sandnes Neset stiller til gjenvalg som styreleder.

Det er foreløpig 3 kandidater til varamedlemmer. Dette er Vegar Hjermundrud snr 14, Fredrik Fälldin snr 17og Muhammed Nasir snr 40.

Ettersom det er 3 kandidater og kun 2 plasser vil det være anonym avstemming.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Astri Sandnes Neset

Følgende stilte til valg:
Astri Sandnes Neset

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Emil Bertling

Følgende stilte til valg:
Emil Bertling

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Vegar Hjermundrud

Følgende stilte til valg:
Vegar Hjermundrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Johnny Borge
Muhammed Nasir

Følgende stilte til valg:
Karl Johnny Borge
Muhammed Nasir

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Møtet ble hevet kl.: 18:40. Protokollen signeres av:

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Fører av protokollen: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Muhammad Jamal Nasir/s/
Protokollvitne: Merete Årstein Embretsen/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Astri Sandnes Neset	2025 - 2027
Styremedlem	Emil Bertling	2025 - 2026
Styremedlem	Eystein Henriksen	2024 - 2026
Styremedlem	Inger Lise Ulven	2024 - 2026
Styremedlem	Jørgen Lund Solvei	2024 - 2026
Varamedlem	Liv-Hilde Berge	2024 – 2026
Varamedlem	Karl Johnny Borge	2024 - 2026
Varamedlem	Vegar Hjermundrud	2025 - 2027
Varamedlem	Muhammed Nasir	2024 - 2026

Transaksjon 09222115557542707266 Signert PO, MJN, ME

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Triaden

tilpasset og vedtatt i årsmøte den 27. januar 2011 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 30. august 2021. Ny §19 vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2024.

§1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 101 bnr. 88 i Lørenskog med påstående bygninger. Sameiets navn er Sameiet Triaden.

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

§2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 samleseksjon næring. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke ligger innenfor noen bruksenhet, blant annet tak-, vegg- og terrasseflater, er fellesarealer.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Boligdelens boder og biloppstillingsplasser ligger i et parkeringsanlegg opprettet som en anleggseiendom. Bodene utgjør 539 m2 og ligger i parkeringsanleggets plan 1, M og 2. Parkeringsplassene, en for hver seksjon (70 stk) og 10 gjesteparkeringsplasser ligger i plan M, se bruksreglement pkt 2.1 og utgjør samlet et areal på 2309 m2. Rettighetene skal tinglyses som en heftelse på anleggseiendommen eller seksjoneres som en egen seksjon på et senere tidspunkt.

§3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.
Overføring eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret. Ved overføring skal det betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. **I** samleseksjon næring, snr 71, har seksjonseierne i tillegg en tinglyst pantesikkerhet på kr 10.6 mill for de samme kravene. Denne kan av boligdelen til enhver tid kreves forhøyet slik at sikkerheten samlet tilsvarer 106 ganger folketrygdens grunnbeløp.

§4
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Det er forutsatt at enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere vederlagsfritt skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene, jf eget bruksreglement som er en del av sameievedtektene og vedlegges disse (vedlegg 1). Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene.

Dersom endring av bruksreglement eller vedtekter medfører at seksjonseiere taper rettigheter, skal det ytes full erstatning for tapet. I mangel av enighet fastsettes erstatningsbeløpet gjennom domstolsbehandling. For erstatningsbeløpene er de øvrige seksjonseiere ansvarlig i forhold til sameiebrøkene, med mindre retten bestemmer noe annet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Varelevering skal bestrebes gjennomført uten sjenanse for seksjonseierne. Fellesarealer kan ikke innlemmes i, eller omgjøres til bruksenheter uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§5
Husordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensreglene må ikke begrense den naturlige og forutsatte bruk av bruksenhetene eller fellesarealene.

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Forbud mot dyrehold gjelder ikke for samleseksjon næring.

§6
Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. 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.

Seksjonseiere må ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenhetene eller bore eller på annen måte foreta gjennomføringer i vegger mellom bruksenheter og fellesarealer (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig tillatelse fra styret.

Seksjonseier må ikke endre utvendige fasader, f. eks. ved utskifting av vindusglass e 1, uten skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder glass i innvendige vegger og fasader mot fellesarealer.

Planer om å installere tekniske anlegg i eller på fellesarealene må på forhånd godkjennes skriftlig av minst 4/5 av de seksjonseiere som berøres av installasjonen. Dette gjelder også fellesarealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke.

En seksjonseier kan allikevel 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) skal fordeles på seksjonseierne etter fordelingsnøkler som fremgår av prinsipper for fordeling av felleskostnader (vedlegg 2).

Vedlegget anses som en del av vedtektene og fordelingsnøklene kan bare endres etter reglene om vedtektsendringer. Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om eventuell endring av fordelingen. Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppgjøret.

Fordelingen av felleskostnadene skal alltid være i samsvar med rettferds- og likhetsprinsippet. Ved fordelingen skal det først og fremst tas hensyn til hva som forårsaker de enkelte kostnadselementer og dernest hvilken nytte de enkelte seksjonseiere har av det tiltak eller den innretning som forårsaker utgiften.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøtet.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som vann- og avløpsrør inne i seksjonen, elektriske ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør og balkongdør. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal holde sin balkong/terrasse fri for løv, snø og annet slik at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres. Gjenstander fastmontert av seksjonseier på balkong/terrasse, så som markise, utvendige persienner/zip screen og varmepumpe, er seksjonseiers ansvar.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

På samme måte skal de seksjonseiere som alene eller i fellesskap har enerett til fellesarealer, vedlikeholde disse slik det fremgår av vedlegg 1, bruksreglement.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer og felles dører. Videre omfattes inngangs- og balkong/terrassedører til seksjonene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet reparasjon eller utskiftning av tak, balkonger, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler inne i bruksenhetene. Videre omfattes felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

§10
Vedlikeholdsansvar mellom boligdel og næringsdel

Ved fastsettelsen av vedlikeholdsansvaret mellom boligdelen og næringsdelen skal det bygges på den fiksjon at boligdelen er en egen eiendom beliggende på taket av en annen eiendom (næringsdelen) og der adkomsten til boligeiendommen går utenfor næringseiendommen. Ansvar for vedlikehold av boligdelen ligger på boligeierne, mens ansvar for næringseiendommen samt tomten for øvrig ligger på næringsdelen. For nærmere avgrensning vises til bruksreglement (vedlegg 1) og prinsipper for fordeling av fellesutgifter (vedlegg 2). Boligdelen og næringsdelen skal vedlikeholde sin del av eiendommen på en slik måte at unnlatelse ikke på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§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 bruksenheten etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kap 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå 5 medlemmer med 5 personlige varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene bør velges etter innstilling av følgende grupper seksjonseiere:

1. Eierne av boligseksjonene innstiller på 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
2. Eierne av næringsseksjonene innstiller på 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Tjenestetiden for styremedlemmene er to år. 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

I felles anliggender forpliktes sameiet av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§ 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.

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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. 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

I årsmøtet har eier av boligseksjon stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier, til sammen 70 stemmer, mens samleseksjon næring stemmer for 83/153. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på 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
Forretningsfører

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

§15
Mindretallsvern

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

§16

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 17

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.

§18

Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

§ 19

Rettslig råderett over parkeringsplasser

Alle seksjoner disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller (PM). Parkeringsplassene er seksjonert som en tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen. Sameiet har til sammen 4 parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). HC-plassene er plassert på biloppstillingsplass nr. 3, 5, 11 og 67.

Styret kan pålegge seksjonseier som er tildelt HC-plass i PM å bytte parkeringsplass med seksjonseier med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og legger frem nødvendig dokumentasjon på behovet for tilrettelagt plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsendringen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Vedlegg

1. Bruksreglement
2. Prinsipper for fordeling av felleskostnader.

Vedlegg 1

BRUKSREGLEMENT
for
fellesarealer i Sameiet Triaden
samt garasjeanlegg på gnr 101 bnr 211

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 27. januar 2011, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 21. mars 2024.
Endret på ordinært årsmøte den 26.03.2025

Nærværende bruksreglement inneholder forutsetninger for fordelingen av rettigheter og plikter vedrørende fellesarealene på eiendommen samt for boligseksjonenes garasjeplasser, boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr 101 bnr 211 (tinglyst 27 april 2023), jfr. sameievedtektenes § 2, 2 og 4 ledd, § 4 og § 8, 2 og 5 ledd.

Fellesarealer er alle arealer og flater som ikke ligger innenfor grensene til noen bruksenhet og omfatter således også tomten og tak-/terrasseflater, utvendige vegger og fasader, jfr. sameievedtektenes § 2, 2 ledd. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet, se underbilag 1, 2, 3, 4 og 5.

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner.

Rettigheter i Sameiet Triaden

1.1 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke flaten rundt boligseksjonene med de gangarealer ("gater") og balkonger/terrasser som tilligger deres bruksenheter, eksklusive 2 glasskupler som tilhører næringsseksjonen. Gangarealet og balkongene er inntegnet på plantegninger for plan 7 se underbilag 1. Boligeierne har rett til å kaste sammenmåket snø fra "gaten" eller terrassene over kanten ned på tomten, så fremt det gjøres på en hensynsfull måte. Den enkelte seksjonseier avtaler fremgangsmåte og tidspunkter med driftsleder i næringsseksjonen.

1.2 Eierne av boligseksjonene har rett til å montere markiser og persienner, male fasader og sikre rømningsveier merket med X i plantegningene, jf. underbilag 2 etter egne regler godkjent av styret. Eierne av boligseksjonene fra snr 1 til

28, og fra snr 52 til 70, har rett til å montere varmepumper etter samtykke fra styret.

1.3 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke trapperom med heiser til

innganger B og C fra garasjeanlegg, se underbilag 1.

1.4 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke møterom og redskapsrom i plan 7 som vist på plantegningene.

1.5 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke tidligere søppelrom tilknyttet oppgang C. Rommet har adkomst i plan 1 som vist på plantegning for oppgang C, underbilag 3. Eierne av boligseksjonene kan ikke benytte rommet til avfallshåndtering på noen måte, verken på midlertidig eller permanent basis. Eierne av boligseksjonene er ansvarlig for at rommet blir tilstrekkelig vedlikeholdt og rengjort, slik at det ikke oppstår vond lukt eller er på andre måter sjenerende for Sameiet. Dersom det oppstår en slik situasjon, skal Rettighetshaver umiddelbart foreta nødvendig vedlikehold og rengjøring av rommet.

1.6 Eierne av boligseksjonene har rett til vederlagsfri bruk av parken over parkeringskjelleren.

1.7 Bestemmelsene i pkt. 1.4 - 1.6 om enerett til bruk er ikke til hinder for at eierne av næringsseksjonen har tilgang til tekniske installasjoner som befinner seg i fellesarealer som boligeierne har enerett til å bruke.

Rettigheter i parkeringsanlegget gnr 101 bnr 211

1.8 Eierne av boligseksjonene har en tinglyst enerett til å bruke 80 biloppstillingsplasser på plan M (PM) på gnr 101, bnr 211 som vist på plantegningen, underbilag 4. Av disse er 4 plasser opparbeidet som HC-plasser. Resten av plassene er 265 cm brede. Arealet er samlet på 2309 m2, se underbilag 4. Eierne av boligseksjonene kan merke egne plasser. Utleie eller utlån kan bare skje til andre eiere av boligseksjoner. Anleggseiendommen kan senere bli seksjonert, uten at rettighetene nevnt i dette avsnitt blir påvirket. Eierne av boligseksjonene kan ikke motsette seg å få sine rettigheter i parkeringsanlegget, herunder boder, tinglyst som en seksjon.

1.9 For de 80 biloppstillingsplassene (70 til de enkelte boligseksjoner og 10 gjesteparkeringsplasser) betaler boligdelen et fast årlig tilskudd på kr 400 pr. plass pr. år som fulldekkende bidrag for kostnadene ved renhold og belysning/varmekabler. Tilskuddet er ikke merverdiavgiftspliktig. Tilskuddet kan årlig kreves regulert i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med basis i indeks pr 1. desember 2020 (basisindeksen). Det samlede tilskuddet overføres årlig næringsdelen pr 1. juli etter faktura. Tilskuddet utregnes på bakgrunn av indekstallet pr. 1. desember foregående år. Den enkelte boligseksjonseier belastes for tilskudd til sin garasjeplass gjennom felleskostnadene.

1.10 Eierne av boligseksjonene har en tinglyst enerett til å bruke boder til bolig samt sykkelboder, samlet 539 m2 på plan 1, M og 2 i parkeringsanlegget som vist på plantegningene, underbilag 3,4 og 5, jf vedtektene § 2 siste avsnitt.

1.11 Eierne av næringsseksjonen har plikt til å sørge for at boligseksjonenes rettigheter i parkeringsanlegget ivaretas til enhver tid også etter et eventuelt eierskifte.

2. Rettigheter for eierne av næringsseksjonen.

2.1 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt m.m. for egen virksomhet i henhold til den enhver tid gjeldende plan for fasade godkjent av Lørenskog kommune. Før søknad sendes kommunen, skal endringene være godkjent av styret.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

2.2 Det som er bestemt i pkt. 2.1. gjelder også oppsetting av utvendige markiser, flaggstenger, lys- og lysreklame, dekorasjoner o.l. utvendig i plan 1 og 2 og for øvrig ethvert tiltak som medfører endring av fasadene.

2.3 Bestemmelsen i pkt. 1.7 gjelder tilsvarende for boligeiernes tilgang til tekniske installasjoner som befinner seg i næringsdelen. Boligeierne har videre tilgang til næringsdelens tak for spyling av terrasser og ved reparasjon av terrasser og leiligheter.

3. Vederlag for enerett til bruk.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette reglementet, men rettighetshaverne har plikt til å besørge og bekoste drift og vedlikehold, jf. pkt. 4.

4. Bruk, vedlikehold og renhold.

4.1 Seksjonseierne har plikt til selv å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke. Dette gjelder også utvendige vegger og vindusflater til hver sine bruksenheter. Innvendig og utvendig vask av vinduer med underliggende jernbjelker samt sprinkelanlegg i inngangspartiene underbilag 1 for oppgang B, C og glasstårnene i akse 0/59-60 og 0/72-73, besørges av næringsdelen.

4.2. Seksjonseiere som har enerett til å bruke uteområdene, har plikt til å renholde og vedlikeholde disse områder og til å dekke eventuelle ekstrakostnader som bruken medfører.

4.3. Boligseksjonene dekker kostnadene ved drift og vedlikehold av overflatematerialet over membranen som skiller boligseksjonene fra næringsseksjonene, eksklusive selve membranen som er næringsdelens ansvar, men inklusive sluk til underkant dekke i plan 7.

4.4. Anvendelse, utstrekning og andre bruksbetingelser er til enhver tid avhengig av styrets godkjennelse.

5. Ansvar for at rettighetene respekteres.

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at enerettighetene til bruk og pliktene som følger derav, respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at rettighetene respekteres.

6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk.

6.1 Enerett til fellesarealer kan ikke benyttes til andre formål enn det som naturlig hører sammen med den virksomhet som drives i seksjonen.

6.2 Eneretten til å bruke deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

6.3 En seksjonseier kan for sin eiertid leie ut eller låne bort sin enerett til å bruke deler av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre seksjonseiere eller til utenforstående.

Retten til utleie og utlån gjelder ikke når eneretten til bruk skal utøves til formål som ikke har naturlig sammenheng med virksomheten i den seksjonen som leier eller låner ut. Retten til å bruke fasader og vegger til reklame o.l. etter pkt. 2.1. kan ikke leies ut til andre.

6.4 Utleie/fremleie av fast biloppstillingsplass, tillates bare til andre seksjonseiere / brukere i eierseksjonssameiet som har registrert adresse i Isak H Wiiksgt 3 og 9. Eksempelvis innebærer dette at en seksjonseier bare kan leie ut /fremleie til andre hjemmelshavere/leietakere i Sameiet.

Det er kun tillatt å leie 1 – en – plass i tillegg til seksjonseiers faste biloppstillingsplass. Gjesteparkeringskortet er privat eie, og skal kun brukes til våres gjester / besøkende. Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes til bil nr 2.

MC plassene (totalt 2 plasser) skal kun brukes av seksjonseiere/leietakere med registrert adresse i Isak H Wiiks gt 3 og 9.

Det er IKKE tillatt å leie ut / låne ut disse MC-plasser. Ved bruk av MC- plassene, skal MCen(e) registreres inn til Styret. Unntak kan gis i en husstand ved søknad til styret.

7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk.

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealene, må sørge for at godkjente rømningsveier over disse arealene eller gjennom seksjoner alltid holdes tilgjengelig med adkomstmulighet for tilstøtende bruksenhet og fellesarealer, herunder også rømningsveier over tak. Seksjonseier har rett til å montere alarm på eget areal mot å bære alle kostnader, også til utrykning. Bolig- eller næringsdelen har rett til å montere alarm på felles rømningsveier mot selv å bære kostnader ved dette. Kostnader ved utrykning deles her likt mellom boligdelen og næringsdelen.

UNDERBILAG:

Plantegninger seksjonssameiet

1. Plantegning over plan 7 i hovedbygningen
2. Plantegning rømningsveier plan 7

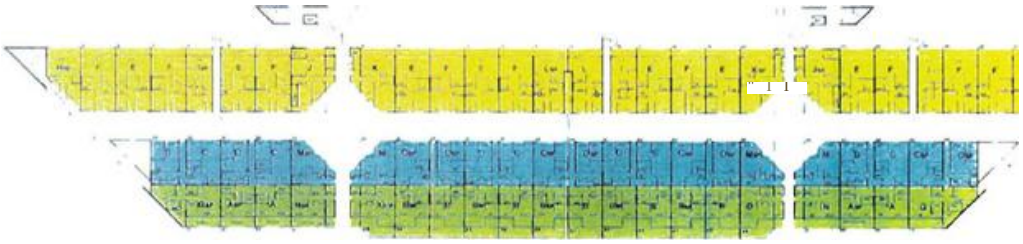
Plantegninger anleggseiendom/garasjeanlegg

3. Plantegning over plan 1. Boligseksjonenes trapp og bodareal
4. Plantegning over plan M. Boligseksjonenes trapp, bod og parkeringsareal
5. Plantegning over plan 2. Boligseksjonenes trapp, samt sykkel og bodareal

C) [-Mr pi 04,--,/ -72

0,-1/ DE: iSILCI6 I /OLC:).--vCer,

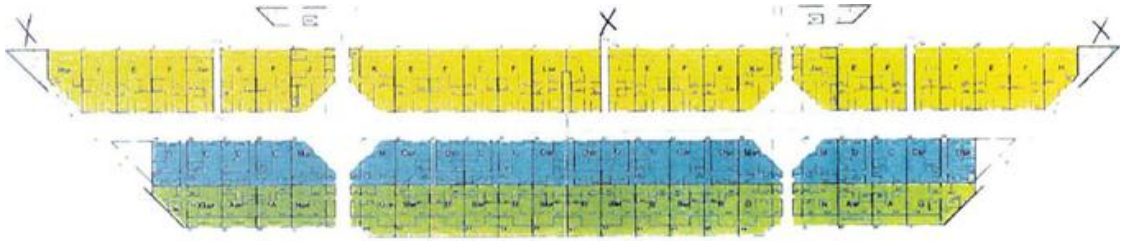
AAC) ,C 1C imf..1.24-1 niinere-N' i



)versikl river tol petasien i 1 i.

Urt/ 0 E le el/ CA C c2, *1⁹4 cz,--L ey* *rtzi rn rv, rer* *C---r pee er V*

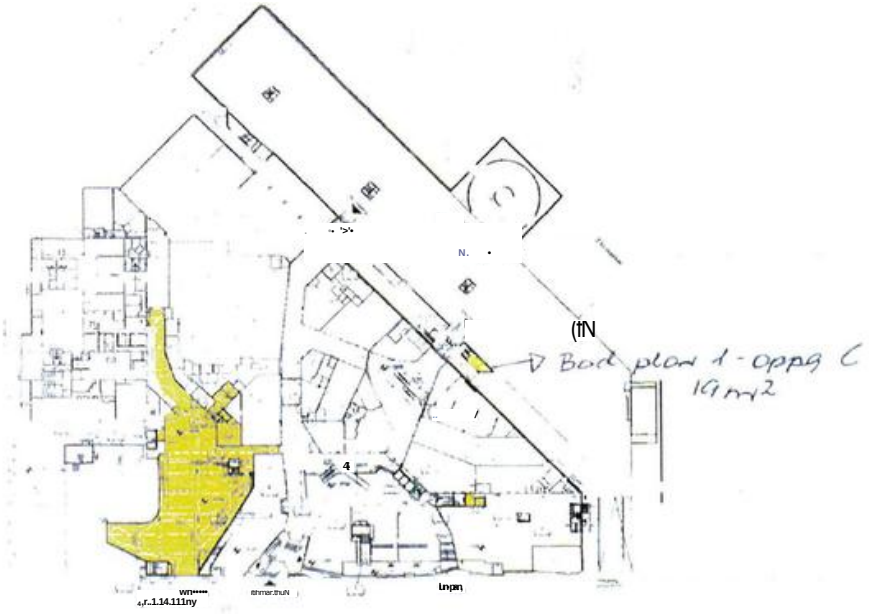
») •



(11V151k1 Ol'er fl ,pfkRISICII I rrtad,›ri

Gieneeervit FIT 3 ug A1ı

Boligseksjonens trapp og bad.



Bl 3 er foreløpig teOn"9
eT7 e. øiee,deterjriing
Br, ei iirbeiffamoiliiig

Thongård

Under revidering
22/03)2071 14 08
arleileKter

Stø Entreprenør

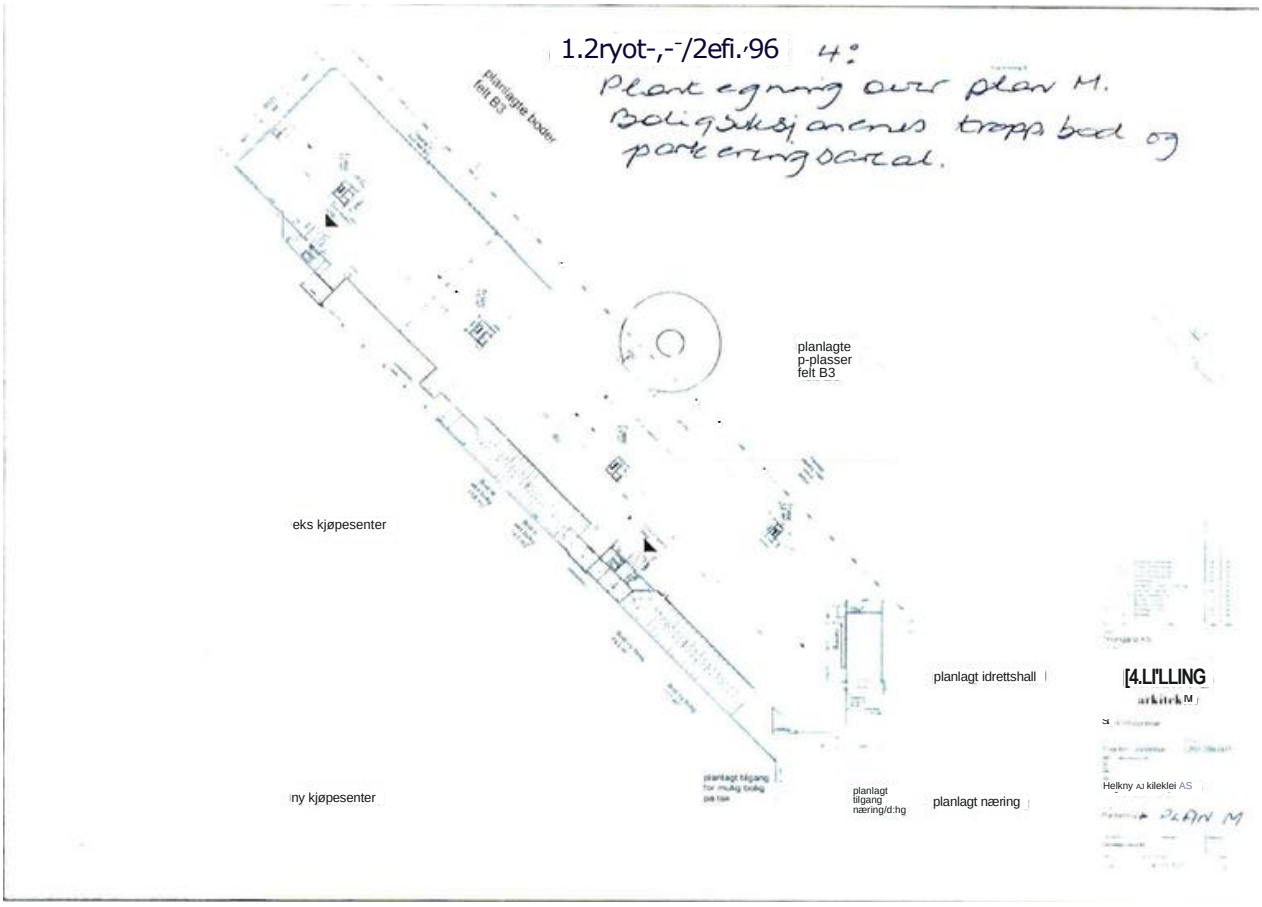
Triaden Utvidelse

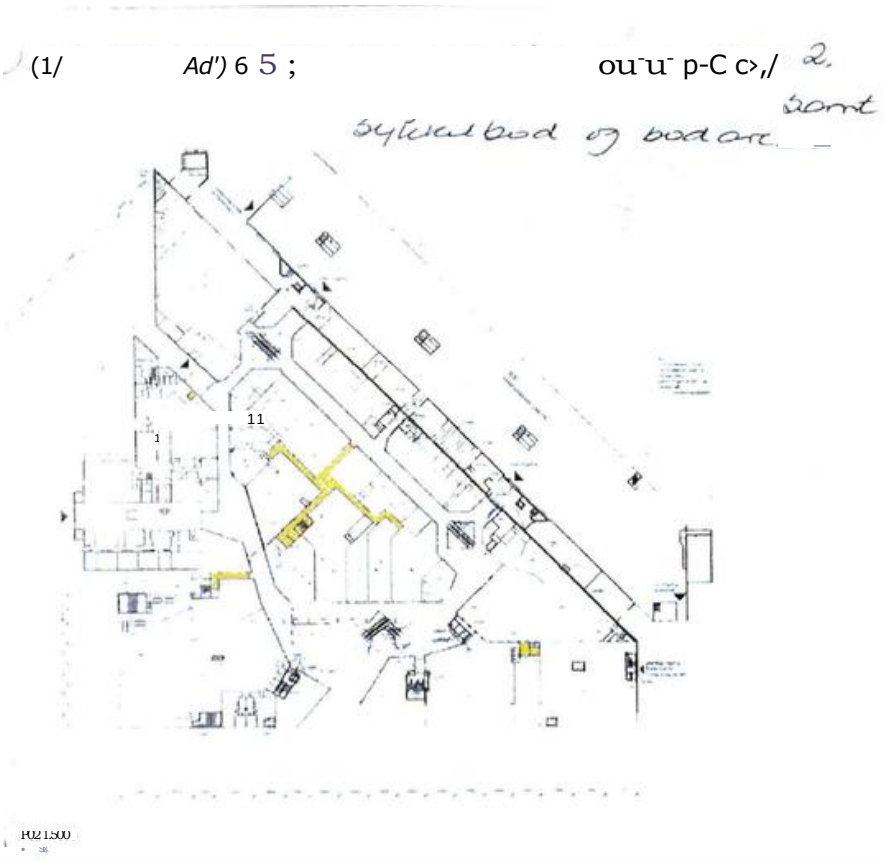
201709-001

Helling Arkitekter AS

Plan 01 1.500

A 10-0i


1.2ryot-,-/2efi.96
4.
Plant egning over plan M.
Boligseksjonenes trapp bod og
parkeringsareal.
planlagte
p-plasser
felt B3
eks kjøpesenter
planlagt idrettshall
[4.LI'LLING
arkitekt M
ny kjøpesenter
planlagt
tilgang
næring/d:hg
planlagt næring
Helkny AJ kileklei AS
PLAN M



%angått, AS

Under revidering
77,03,20.2, 14 11 07
arKiteKtrr

Sta Entrtpre»,

Tisaclegs utvicielbe 201709-001

Helling Arkitekter AS

aw A 10-021

Vedlegg 2

SAMEIET TRIADEN

Prinsipper for fordeling av felleskostnader
fastsatt i på sameiermøte 27. januar 2011, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 30. august 2021

I medhold av sameievedtektenes § 7 er det fastsatt følgende prinsipper og regler for fordeling av felleskostnader i sameiet:

1. Hovedprinsipp for fordeling mellom boligdelen og næringsdelen.

Ved fordelingen skal man bygge på den fiksjon at boligdelen er en egen eiendom beliggende på taket av en annen eiendom (næringsdelen) og der adkomsten til boligeiendommen går utenfor næringseiendommen. Alle kostnader knyttet til boligeiendommen skal bæres av boligeierne, mens kostnader ved næringseiendommen samt tomten for øvrig skal bæres av næringsdelen.

2. Felleskostnader som boligseksjonseierne skal bære alene.

Boligseksjonseierne skal dekke felleskostnader knyttet til fellesarealet over membran, men inklusive sluk til underkant plan 7 beliggende innenfor hovedentreer i akse Å/59-60 og Å/72-73 og innenfor rømningsdører i akse 51 og 81. Dette innebærer at eierne av boligseksjonene skal bære den del av felleskostnadene som refererer seg til vedlikehold av utvendige vegger og tak over membranens nivå med unntak av glassoverbygg i akse Ø/59-60 og Ø/7273, som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjonseierne.

På tak er det plassert aggregater og takventilatorer som tilhører næringsdelen. Denne har vedlikeholdsansvaret for disse og for gangbanene som fører til viftene. Etter større utbedringer/arbeider på aggregatene/ventilatorene skal næringsdelen kontakte det firma som har serviceavtale med boligdelen, slik at dette på næringsdelens kostnad, kan foreta en inspeksjon av pappen rundt viftene og eventuelt foreta nødvendige utbedringer.

3. Felleskostnader som skal fordeles både på boligseksjonene oq næringsseksjonene

Følgende kostnader fordeles etter spesielle fordelingsnøkler:

3.1. Forsikringer.

Boligdelen og næringsdelen er ansvarlig for å tegne egne bygningsforsikringer.

3.2. Eiendomsskatter, vann- og kloakkavgifter.

Offentlige avgifter, eiendomsskatt og kostnader til vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fordeles med 31.473/36.332 på næringsdelen og med 4.839/36.332 på boligdelen, dog slik at boligdelen ikke skal betale mer i offentlige avgifter og skatter enn kommunens satser for boliger generelt eller høyere skatter enn for boliger generelt.

3.3. Strøm, lys- og varme for fellesarealer.

Kostnader knyttet til utearealene på grunnplanet belastes næringsseksjonen.

Kostnader knyttet til takflaten ("tomten" rundt boligene), samt heis- og trappehus opp til boligene belastes boligseksjonene.

3.4. Vedlikeholds- og renholdskostnader for fellesarealenes heiser, trapper - og vinduer.

Kostnader av denne art knyttet til:

Trappene (2 stk.), heisene (2 stk.) i trappehuset til boligene belastes boligseksjonene. Utvendig og innvendig vask av vinduer med underliggende jernbjelker samt sprinkelanlegg i trappehus, besørges av næringsseksjonen og inkluderes i dennes vaskeplan. Kostnadene fordeles slik at boligdelen belastes øverste etasje og næringsdelen resten. Flukttrappene til/fra boligdelen deles mellom næringsdelen og boligdelen etter sameiebrøk. Dette gjelder ikke kostnader til service, vedlikehold og utskifting av røyklukene som belastes næring.

De øvrige kostnader vedrørende inngangspartiene dekkes av næringsseksjonen.

3.5. Renovasjon.

Belastes etter separate regninger.

3.6. Snøryddingskostnader.

Boligene belastes slike kostnader i tilknytning til "gaten" i plan 7. Resten dekkes av næringsseksjonene.

3.7. Varmekabler.

Kostnader til drift og vedlikehold av varmekabler i "gaten" i plan 7 fordeles med 50 prosent på boligdelen og 50 prosent på næringsdelen. Varmekablene skrus bare på etter avtale mellom partene i det enkelte tilfelle.

3.8. Øvrige kostnader som skal bæres i fellesskap av næringsdel og boligdel.

Så lenge næringsdelen består av en samleseksjon skal sameiets øvrige kostnader, så som honorarer, gebyrer, etc. og andre mindre driftskostnader, fordeles med 2/3 på boligdelen og 1/3 på næringsdelen. Hvis samleseksjon næring deles opp i enkelt seksjoner, skal disse kostnader fordeles etter sameiebrøk. Næringsdelen skal kun betale 1/10 av styrehonoraret så lenge de tre styrerepresentantene fra næringsdelen ikke får styrehonorar fra sameiet.

4. Følgende felleskostnader skal dekkes av eierne av næringsseksjonen alene

Næringsdelen skal dekke alle felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer som ikke er omhandlet i punktene 2 og 3 foran. Eierne av næringsseksjonen skal videre dekke alle kostnader ved opparbeidelse, drift og vedlikehold av hele tomten.

5. Fordeling av felleskostnader mellom boligseksjonseierne.

Den del av felleskostnadene som etter det foranstående faller på eierne av boligseksjoner fordeles slik at premien for bygningsforsikringen og kostnader til vedlikehold av fellesarealene deles etter sameiebrøkene. Egenandel ved forsikringsutbetalinger belastes den som benytter forsikringen. De øvrige utgifter deles likt mellom seksjonene.

6. Betaling av felleskostnadene.

Den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene innfordres av og betales til sameiet ved forretningsføreren.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGDELEN I SAMEIET TRIADEN

Vedtatt på sameiermøte 27. april 1993, med endringer av 27. april 1994, 26. april 1995, 28. april 1998, 28. april 1999, 27. april 2000, 29. april 2003, 29. april 2004 og 22.3.2011. Endret av styret 12.03.13. Endret på ordinært sameiermøte 05. mars 2014. Endret av styret juli 2014 og 21. oktober 2014. Endret på ordinært årsmøte 21. mars 2024.

Formål

Boligdelen i Sameiet Triaden er en del av et sameie der seksjonseierne sammen er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og skal fremme godt miljø og trivsel i Sameiet Triaden - boligdelen.

Seksjonseiere og leietakere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og den som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Endringer

Endringer i husordensreglene skal godkjennes av det årlige Sameiermøtet.

1. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt seksjonseier er medansvarlig for at boligdelens bygning og fellesareal holdes rene og i stand. Den enkelte seksjonseier er erstatnings-pliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres sameiets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn mv. (Iht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

2.1. Fri ferdsel

Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene. I felles inngangspartier til leilighetene skal det ikke plasseres sykler, barnevogner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntilløp, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig, vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

2.2. Låsing av dører

For å hindre uvedkommende adgang til bygget vårt, skal inngangsdører, boddører, dører til sykkelboder og søppelboder alltid være låst. Alle lys skal slukkes når boder forlates.

Beboerne plikter å holde dørene til de felles leilighetsinngangene lukket.

2.3. Lek og aktiviteter

Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i oppganger, gangarealet og inngangspartier unngås. Mindre barn kan leke på gangarealet under tilsyn av voksne. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeoppgang er farlig og skal derfor ikke forekomme. Ballspill i fellesareal kan forårsake skader på mennesker og fasader/vinduer og skal ikke forekomme.

3. DEN ENKELTE SEKSJONSEIERS ANSVAR

Den enkelte seksjonseier skal melde fra til styret i Sameiet om innvendige og utvendige skader, feil og mangler når det kan medføre konsekvenser for Sameiet.

Seksjonseiere skal straks melde fra til styret i Sameiet om salg eller utleie av seksjonen.

3.1 Terrassevedlikehold

Beboere i leiligheter med terrasse har selv ansvaret for å holde avløp (sluk) rene og åpne. Bistand for åpning av tette terrassesluk bestilles og betales av den enkelte boligeier. En slik tjeneste kan bestilles gjennom Aqua Power AS – telefon 918689.

Ny setning under pkt 3.1 Terrassevedlikehold, 2. avsnitt: Seksjonseiere som har seksjon ut mot gateplan, er ansvarlig for å fjerne snø og is rundt inngangsdør og vinduer. Seksjonseiere (leietakere) tilhørende snr 29 – 50 er ansvarlig for å fjerne snø og is rundt terrassedør og vinduer.

3.2. Skilting

Seksjonseier (beboer) skal merke postkasser med seksjonsnummer og navn. Skiltingen skal være tydelig merket med ensartede skilt. Skiltet skal ha hvit bakgrunn med svart skrift.
NB! Tusj, klistrelapper eller annen form for skilting tillates ikke! Postkasseskilt bestilles hos nøkkelbutikken på Triaden.

3.3. Brann

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler per leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Seksjonseier (beboer) plikter å påse at brannvarsler er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i alle leilighetene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften gjøres etter brannvesenets instrukser. Dette for å minske faren for brann og andre uhell. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

3.4. Grilling m.v.

Grilling på terrassen eller i fellesarealet er bare tillatt ved bruk av elektrisk grill og gassgrill. Det må understrekes at ved bruk av gassgrill, er det den enkelte seksjonseier som er ansvarlig å for sikre gassbeholder, dvs. den må settes inn når den ikke er i bruk.

Det er kun blomsterkasser montert i beslag godkjent av styret i Sameiet som er tillatt. Usikra blomsterkrukker og lignende er ikke tillatt på terrassekanten.

Det er ikke tillatt å gå på taket tilhørende boligdelen og forretningsdelen.

3.5. Bad, WC, vann- og avløpsledninger

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

3.6 Forsikring

Der hvor seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt i sameiet og en skade oppstår som dekkes av bygningsforsikringen, må seksjonseier selv dekke egenandelen til forsikringsselskapet. Kravet vil bli sendt seksjonseier som egen faktura.

4. BOMILJØ OG TRIVSEL

4.1 Ro i Boligdelen

Alle seksjonseiere/beboere skal benytte leiligheten og fellesarealet på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.
Det skal være ro mellom **kl. 23.00 og kl. 07.00** på hverdager. I helger og på søn- og helligdager skal det være alminnelig ro mellom **kl. 23.00 og kl. 09.00**.

Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre seksjonseiere/beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: kl 20.00 på hverdager og kl 18.00 lørdag og hele søn- og helligdag. Seksjonseiere/beboere som blir forstyrret skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.
Ved støy/husbråk som er til sjenanse på nattetider, skal en, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet hvis en mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/husbråk, kan seksjonseier/beboer tilskrive styret i Sameiet Triaden om forholdet, med kopi til den seksjonseier/beboer som forårsaker støy.

Dersom en beboer av spesielle grunner (selskapelighet, håndverkerbesøk) må fravike denne regelen, skal de nærmeste naboene varsles i god tid.

Det vil ikke være tillatt – på gangarealet - å henge ut tøy til lufting/tørking på søndager eller røde dager.

Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenne.

Fellesarealer/utearealer skal i hovedsak ikke brukes som snekkerverksted under renovering av leiligheter. Hvis fellesarealene, av praktiske årsaker må brukes, skal duk/presenning brukes som underlag.

Rivingsmaterialer, utskiftede kjøkken, gipsplater, fliser og annet avfall fra renovering av leiligheter skal ikke lagres i fellesarealene. Slike ting skal kjøres bort underveis.

Etter at oppussingsarbeidet er avsluttet skal all tilsmussing av fellesarealer ryddes og rengjøres.

Bruk av slukene på gangaraealet til å tømme vaskevann eller annen væske, er strengt forbudt. Rørene under slukene er underdimensjonert og har lett for å gå tett. Åpning av rørene koster sameiet store beløp hvert år.

Det er alles ansvar å holde gangarealet rent og ryddig.

4.2. Søppel

Søppel skal kun kastes i avfallscontainerne i søppelrom tilhørende oppgang B og C, ingen andre plasser. Søppel skal ikke bli stående utenfor dørene.
For å hindre lukt og tilgrising må avfallet pakkes godt inn. Emballasje og lignende brettes til minst mulig volum.
Større mengder søppel og gjenstander må den enkelte beboer eller leietaker selv frakte bort.

4.3. Dyrehold

Uten skriftlig tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde hund eller katt. Det gis kun tillatelse til brukshund og / eller innekatt.
Seksjonseier/beboer må sørge for at hunder og/eller katter ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang hele året innenfor sameiets område.
De som har fått tillatelse til å holde hund skal sørge for at det ikke forekommer markeringer av noe slag i våre fellesområder. I gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges opp, eller ved berettiget klage fra andre beboere, kan styret i sameiet Triaden forlange at dyr blir fjernet.

4.4. Renhold av felles inngangsparti m.v.

Seksjonseiere / beboere med felles inngang tilhørende snr. 29 til og med snr. 70 skal sette opp vaskeliste. Gangen inkl. dør m/vindu, listverk og lamper innvendig skal vaskes hver uke. Ved vask av gangen, skal det brukes vann og vaskemiddel, ikke tørrmopping. . Den seksjonseier/beboer som har ansvar for vaskeuke, har også ansvar for skifting av lyspærer inne i gangen, samt feiing og snømåking utenfor inngangspartiet.
Glansing av gulvflaten skal utføres 1 gg pr. år.

4.5. Garasje/biloppstillingsplass (parkering)

Biler og motorsykler og lignende skal kun parkeres i garasjeanlegget i plan 2. Seksjonseier som ønsker fast plass for parkering, kan ved henvendelse til styret be om å få satt opp reservasjonsskilt.

4.6. Dugnad

Beboerne bør delta på den årlige vårdugnaden. En fra hver seksjon skal delta. Hvis ikke oppmøte, vil den enkelte bebodde seksjon bli belastet med et gebyr på kr 200.

4.7. Handlevogner og lignende

Det er ikke tillatt å sette fra seg handlevogner og andre gjenstander i inngangspartiet eller på gangarealet. Handlevognene skal umiddelbart bringes tilbake til forretningssenteret.

Pappkartonger, dører, garderobeskap, materialer, møbler m.v. som hensettes i fellesganger, fellesrom og på fellesarealer kan bli fjernet av Boligeierforeningen eller vaktmesteren for seksjonseiers eller leietakers regning.

4.8 Sykler og lignende

Sykler skal plasseres i egne sykkelrom i garasjeanlegget, oppgang B og C.

Det er ikke tillatt å sykle, bruke rulleskøyter, rullebrett, sparkesykkel og liknende på gangarealet og i oppgangene B og C.

4.9. Røyking forbudt

Det er ikke tillatt å røyke i heisene eller felles oppholdsområder.

5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av regelverket som er vedtatt for Sameiet Triaden. Som husordensregler gjelder de nedfelte reglene godkjent på Sameiermøte, samt oppslag som blir hengt opp eller meldinger som blir delt ut i postkassene.

Alle seksjonseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Seksjonseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges fram for Styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forhåndsvarsel.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre tvangssalg av seksjonen.

5.1. Meldinger og henvendelser til styret

Henvendelser om husordensregler skal skje skriftlig til styret i Sameiet. Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede……..Leilighet nr…….. Søker herved om rett til å
holde/anskaffe……
…….
Rase……
Brukshund Ja/Nei
Det er kun tillatt med ett dyr pr. husstand.

ERKLÆRING

1. Det er båndtvang på sameiets fellesarealer.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne gule flekker og andre markeringer som mitt husdyr måtte etterlate på Sameiets fellesarealer.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlig, berettiget klage over at dyreholdet er til sjenanse for naboer gjennom lukt, bråk etc eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene i Sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.

……, den……/……Sameiers underskrift…….

……,den……/……Medeiers underskrift……

Styrets tillatelse/avslag på søknad

1. Styret gir tillatelse til å holde……på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av……
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……

……, den……/……Styrets leder…….

INFORMASJON VEDR. VENTILASJONSSYSTEMET I LEILIGHETENE

Avtrekkshetten på kjøkkenet er en del av leilighetens ventilasjonssystem. Avtrekksanlegget **må alltid gå i minimum**

stilling – 1 til enhver tid selv om den ikke er i bruk ved for eksempel matlaging.

Anlegget må aldri skrues helt av, da dannes det kondens som igjen gir fuktskade i leiligheten. Reparasjoner av fuktskader fra kondens dekkes ikke av sameiet men må betales av den enkelte sameier.

Det er kun en type avtrekkshette som passer inn i vårt ventilasjonssystem og det er type VillaVent.

Rasta, 2014
Styret i Sameiet Triaden

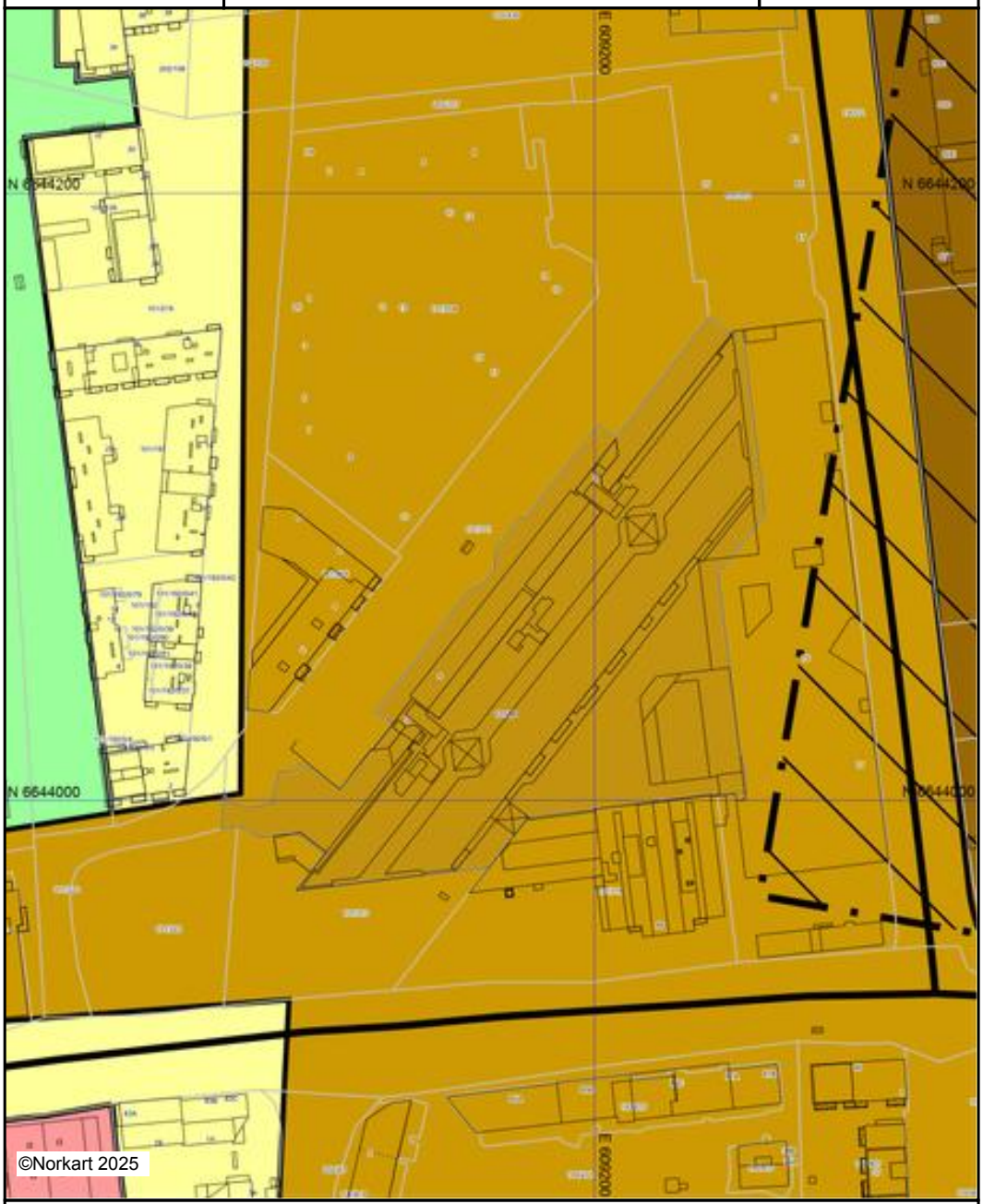
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/88/0/70
Adresse: Isak H. Wiiks gate 9
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:2000

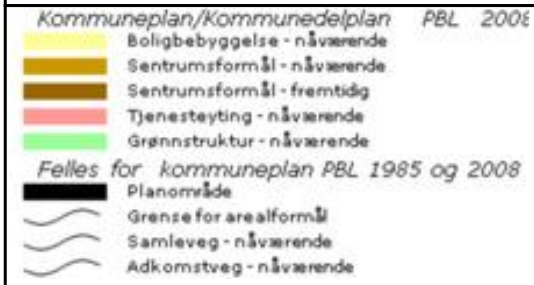
N

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



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/88/0/70
Adresse: Isak H. Wiiks gate 9
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1500

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



Sak 274/89
bilag 3

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 14.9.89.

Vår ref: 101/88 JKR/ALE

Siv.ing. Kjell Ove Kleiven
A/S Realbygg
Postboks 130
2020 SKEDSMOKORSET

GAMLEVEIEN 88 B-C, GNR. 101, BNR. 88, PÅBYGG AV LEILIGHETER
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 12.9.89 foretatt inspeksjon av nyoppførte leiligheter (14 stk.). Kfr. byggemelding datert den 12.8.87.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Da bodene i leilighetene er omgjort til vaskerom, må det sørges for at det bygges boder i parkeringshuset. I henhold til bfskr. kapt. 41:52 skal det være sportsbod på minst 5 m2 pr. boenhet. For 1-roms boenhet kan arealene halveres.

   Det må innsendes reviderte tegninger som viser at ovennevnte vilkår er oppfylt. Det må også innsendes reviderte tegninger av leilighetene som viser den endelige løsningen. Dersom møterom og felles vaskerom er omdisponert må dette også vises.

2. Sørge for at leilighetene får anvist parkeringsplasser.

3. Rydde det området som skal taes i bruk og sperre askomsten til de deler av etg. som fortsatt er byggeplass.

- forts. -

Dato 21/8-87
bekr 31/2

Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1 uke fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

J. K. Rømcke
saksbehandler

Kopi:

Triaden Drift, v/Nitteberg, Gamleveien 88, 1476 RASTA
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren

LØRENSKOG KOMMUNE

KONTORET FOR BYGGE- OG VVS-KONTROLL

Dato: 5. oktober 1989

Vår ref: 101/88 JKR/ALE

siv.ing. Kjell Ove Kleiven
A/S Realbygg
Postboks 130
2020 SKEDSMOKORSET

GAMLEVEIEN 88, GNR. 101, BNR. 88, PÅBYGG AV LEILIGHETER
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble den 28.9.89 foretatt inspeksjon av nyoppførte leiligheter (10-15, 34-39 og 55-61).
Kfr. byggemelding datert 12.8.89.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Da bodene i leilighetene er omgjort til vaskerom, må det sørges for at det bygges boder i parkeringshuset.
   I henhold til bfskr. kap. 42:52, skal det være sportsbod på minst 5 m2 pr. boenhet. For 1-roms boenhet kan arealene halveres.
   Det må innsendes reviderte tegninger som viser at ovennevnte vilkår er oppfylt. Det må også innsendes reviderte tegninger av leilighetene som viser den endelige løsningen. Dersom møterom og felles vaskerom er omdisponert må dette også vises.

2. Sørge for at leilighetene får anvist parkeringsplasser.

3. Rydde det området som skal taes i bruk og sperre adkomsten til de deler av etasjen som fortsatt er byggeplass.

4. Sørge for at felles gang får forskriftmessig ventilasjon.

Det anbefales at de leiligheter som bare har rømningsvei via felles gang eller inngang også får muligheten til å rømme gjennom vindu fra stue eller soverom. Kfr.bgfskr. kapt. 30:76.

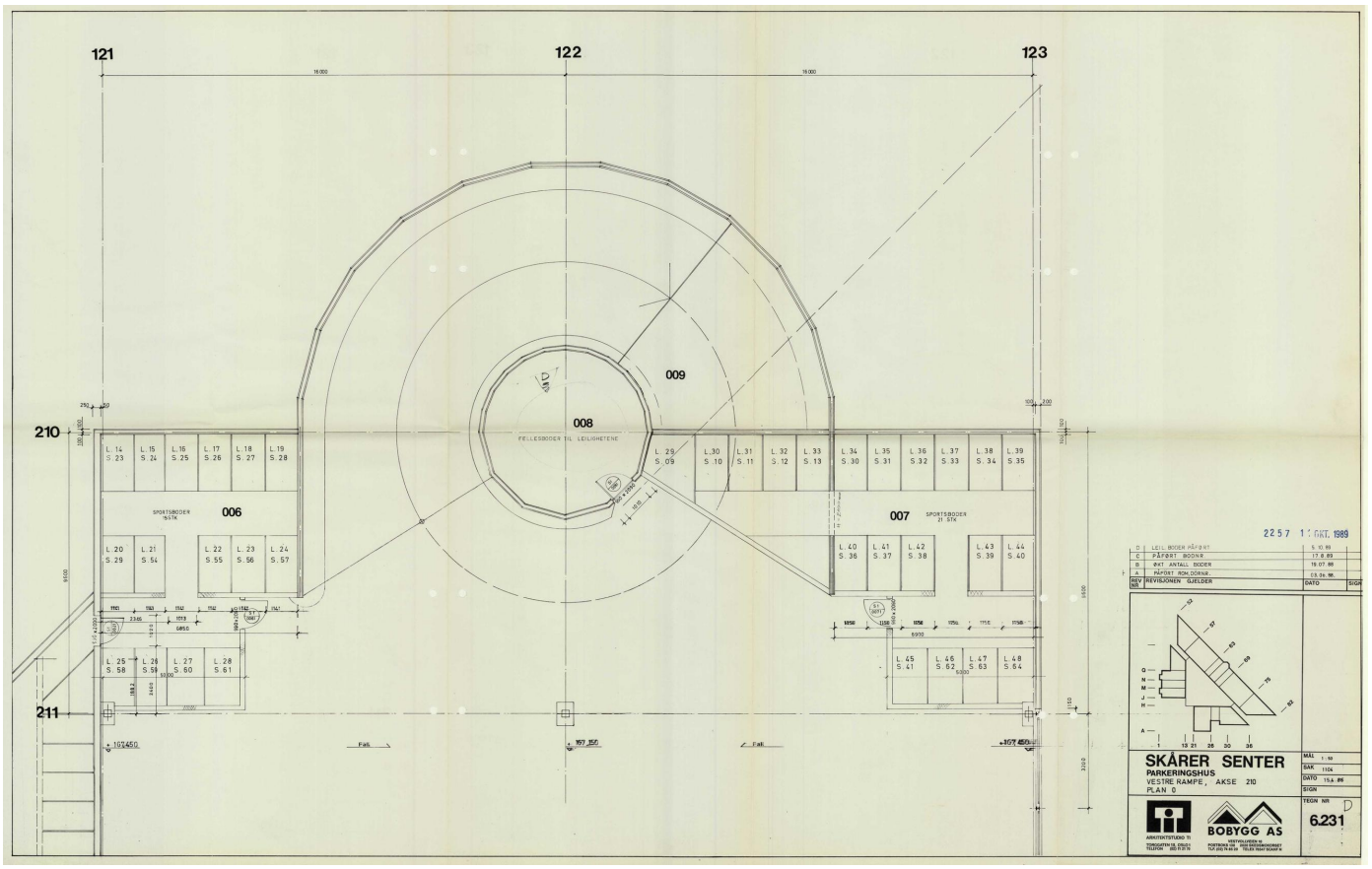
Ovennevnte gjenstående arbeider må være utført innen 1 uke.

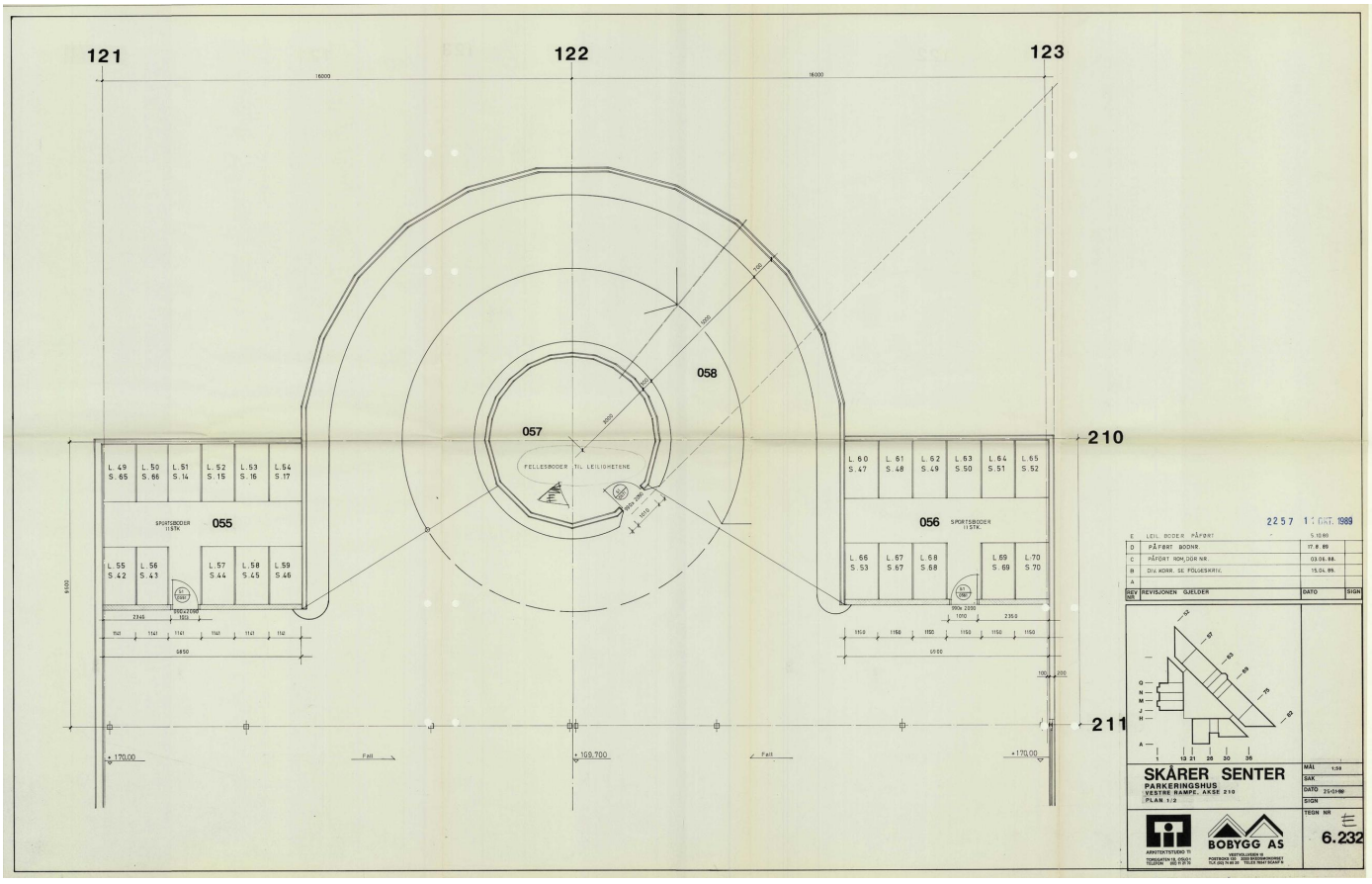
Krav og pålegg fra brannvesenet og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

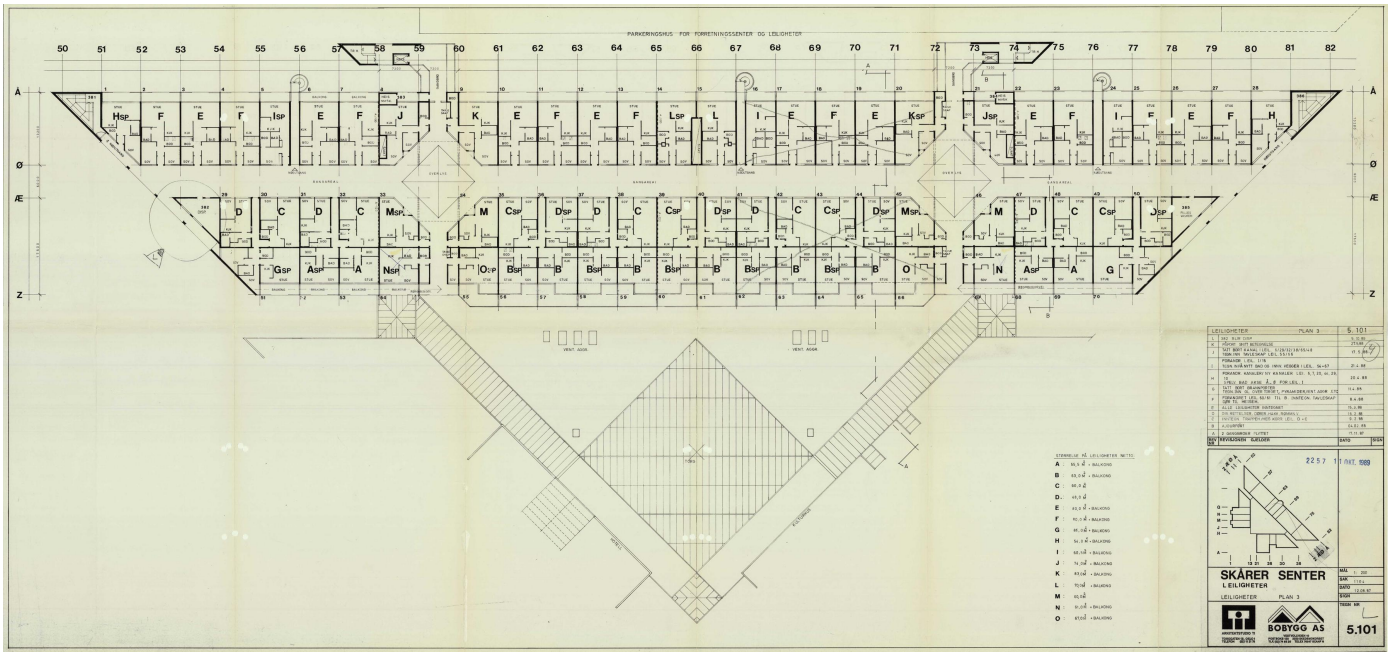
Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

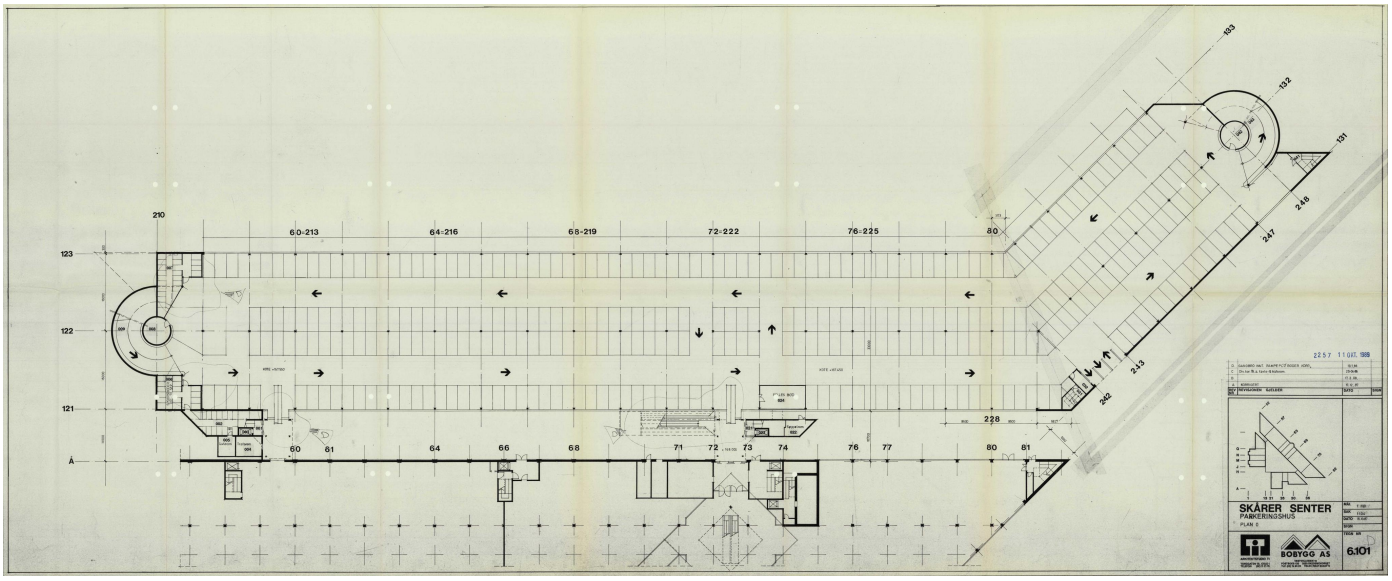
J. K. Rømcke
saksbehandler

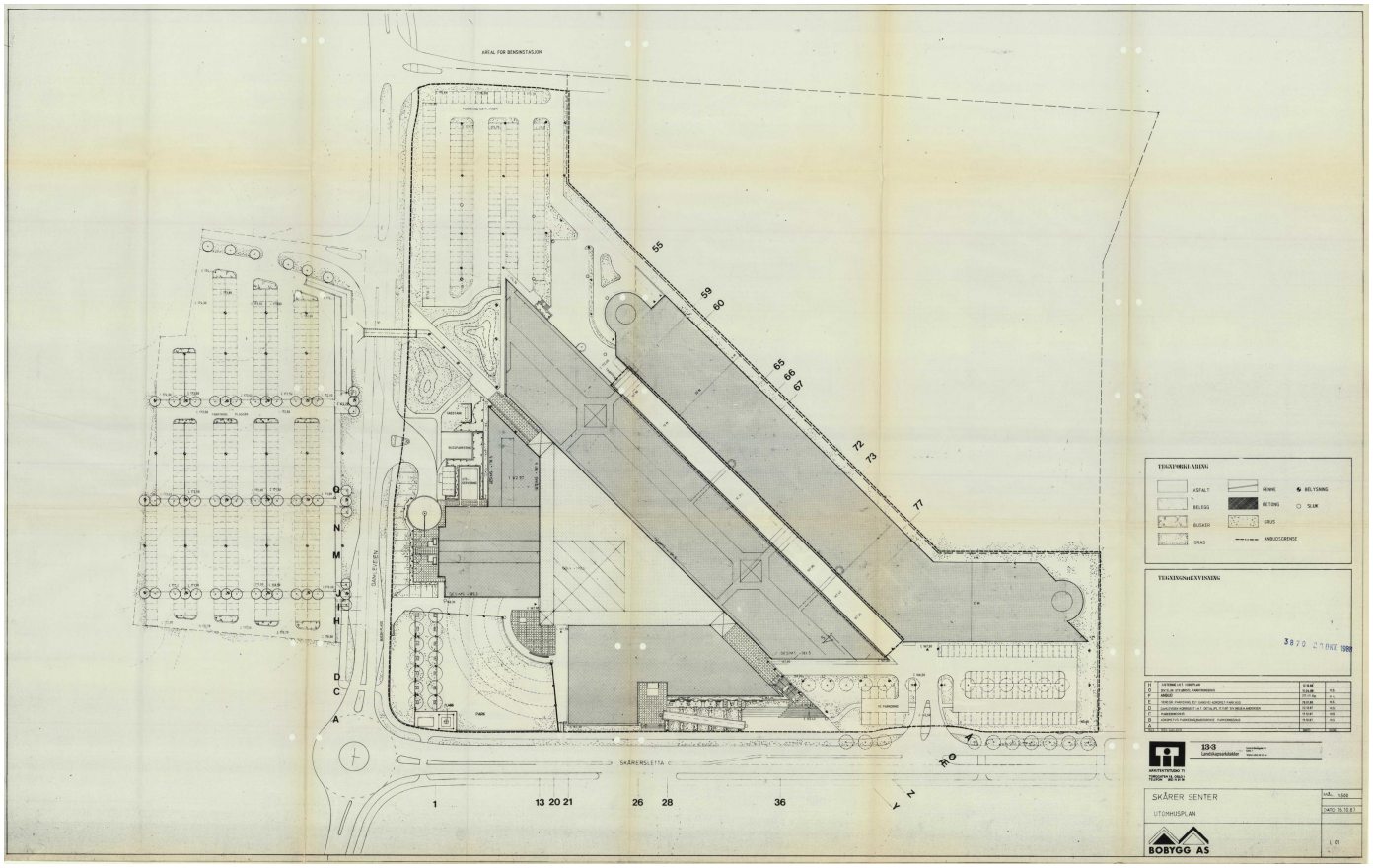
Kopi:
Triaden Drift A/S v/Nitteberg, - Brannvesenet, Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen) - Rørkontrollen
Ligningssjefen


121
122
123
210
211
009
008
FELLESBODER TIL LEILIGHETENE
006
SPORTSBODER 15 STK
007
SPORTSBODER 21 STK
L. 14 S. 23
L. 15 S. 24
L. 16 S. 25
L. 17 S. 26
L. 18 S. 27
L. 19 S. 28
L. 20 S. 29
L. 21 S. 54
L. 22 S. 55
L. 23 S. 56
L. 24 S. 57
L. 25 S. 58
L. 26 S. 59
L. 27 S. 60
L. 28 S. 61
L. 29 S. 09
L. 30 S. 10
L. 31 S. 11
L. 32 S. 12
L. 33 S. 13
L. 34 S. 30
L. 35 S. 31
L. 36 S. 32
L. 37 S. 33
L. 38 S. 34
L. 39 S. 35
L. 40 S. 36
L. 41 S. 37
L. 42 S. 38
L. 43 S. 39
L. 44 S. 40
L. 45 S. 41
L. 46 S. 62
L. 47 S. 63
L. 48 S. 64
Fall
Fall
2257 11 OKT. 1989
SKÅRER SENTER
PARKERINGSHUS
VESTRE RAMPE, AKSE 210
PLAN 0
BOBYGG AS
6.231


121
122
123
210
211
057
058
FELLESBODER TIL LEILIGHETENE
055
056
SPORTSBODER 11 STK.
L. 49 S. 65
L. 50 S. 66
L. 51 S. 14
L. 52 S. 15
L. 53 S. 16
L. 54 S. 17
L. 55 S. 42
L. 56 S. 43
L. 57 S. 44
L. 58 S. 45
L. 59 S. 46
L. 60 S. 47
L. 61 S. 48
L. 62 S. 49
L. 63 S. 50
L. 64 S. 51
L. 65 S. 52
L. 66 S. 53
L. 67 S. 67
L. 68 S. 68
L. 69 S. 69
L. 70 S. 70
+170.00
+169.700
+170.00
Fall
Fall
2257 1:100 OKT. 1989
E LEIL. BODER PÅFØRT 5.10.89
D PÅFØRT BODNR. 17.8.89
C PÅFØRT ROM_DØR NR. 03.06.88.
B Div KORR. SE FOLGESKRIV. 15.04.88.
A
REV. REVISJONEN GJELDER DATO SIGN
SKÅRER SENTER
PARKERINGSHUS
VESTRE RAMPE. AKSE 210
PLAN 1:2
MÅL 1:50
SAK
DATO 25-01-89
SIGN
TEGN NR
6.232
ARKITEKTSTUDIO TI
BOBYGG AS


PARKERINGSHUS FOR FORRETNINGSSENTER OG LEILIGHETER
SKÅRER SENTER
LEILIGHETER
PLAN 3
5.101
BOBYGG AS


SKÅRER SENTER
PARKERINGSHUS
PLAN 1
BOBYGG AS
6.101


AREAL FOR BENSINSTASJON
55
59
63
65
67
72
72
77
1
13 20 21
26
28
36
SKÅRERSLETTA
TEGNFORKLARING
ASFALT
BELEGG
BUSKER
GRAS
BELYSNING
SLUK
GRUS
ANSLUTNINGSHØYDE
TEGNINGSNUMMERVISNING
SKÅRER SENTER
UTOMHUSPLAN
BOBYGG AS

TINGLYST
20 MAI 1994
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 6897

Returneres til:

Arntzen, Lohne, Dæhli & Haugen
Postboks 1320 Vika
0112 Oslo

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0230	LØRENSKOG	101	88		70	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Andvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [X] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 400.000,-

Utlyst til salg på det frie marked [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr -25.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.(11/7 siffer) 4]	Navn	Ideell andel
950874678	SKÅRERSLETTA EIENDOM AS	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr.(11/7 siffer) 4]	Navn	Ideell andel
110570[redacted]	TRUDE EDVARDSEN	

6. Særskilte avtaler 5)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Som sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor Sameiet Triaden gis panterett i denne seksjon med kr. 40.000,- Panteretten skal ha sikkerhet etter 80% av lånetakst til en hver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Doknr: 6897 Tinglyst: 20.05.1994 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90 Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted	Dato
Rasta	18/5-94
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trude Edvardsen.	

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

[X] Jeg/vi er ugift(e)	[ ] Vi er gift med hverandre /registrerte partnere og begge skal underskrive	[ ] Jeg er gift/registrert, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens/den registrerte partnerens eller begges erhvervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo 19.05.94	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SKÅREKSLETTA EIENDOM AS	
Arne Jørstad John E. Thomsen	Firmaattest OK

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Arntzen, Lohne, Dæhli & Haugen ANS Postboks 1320 Vika, 0112 Oslo Telefon: 22 36 25 24, Telefax: 22 36 25 91
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Side 2 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Thongård AS

Adresse:
Postboks 489 Sentrum

Postnummer: 0105 | Poststed: Oslo

Fødselsnr./Org.nr.: 917 307 318 | Ref.nr.:

Dok.nr: 1121357 Tinglyst: 20.02.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Thongård AS	917 307 318

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	211		1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	88		Se vedlegg

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/01-24	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaver gis bruksrett for 10 stk. parkeringsplasser innenfor området P2 i snr. 1 i parkeringsanlegget på gnr. 101 bnr. 211 i Lørenskog kommune.

Rettighetshaver er forpliktet til å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som er fastsatt for parkeringsanlegget. Herunder vil rettighetshaver blant annet måtte bære en forholdsmessig andel av felleskostnader tilknyttet anleggseiendommen, samt følgte eventuelle instruksjoner fra styret/forretningsfører knyttet til omfordeling av parkeringsplasser i henhold til vedtektene.

Salg/transport av rettigheter etter nærverende erklæring tillates bare til andre hjemmelshavere i Sameiet Triaden org. nr. 971 266 430.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
X Oslo 26/1-24	

Noter:

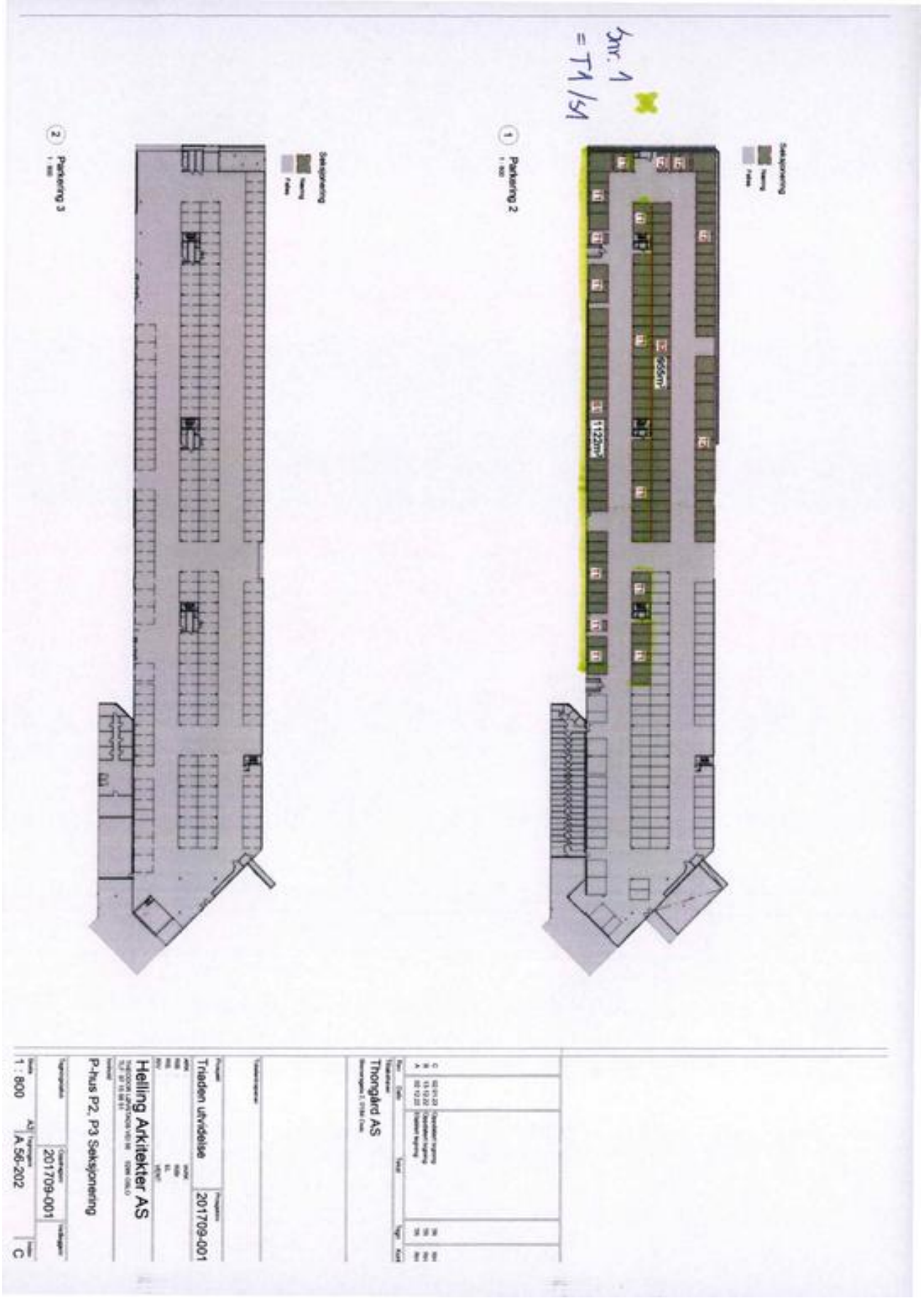
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg til tinglysing av erklæring om rettighet i fast eiendom

Sameiet Triaden org. nr. 971266430 med gnr. 101 bnr. 88 skal tinglyses som rettighetshaver til 10 parkeringsplasser på gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 1.

Parkeringsplassene er 10 gjesteparkeringsplasser for sameiet.

Adresse Isak H. Wiiks Gate 3 og 9, Lørenskog.


Dok nr. 1
= T1 /S1
Seksjonering
Parkering 2
Parkering 3
Helling Arkitekter AS
Trioden utvidelse
201709-001
Thorngård AS
P-hus P2, P3 Seksjonering
1 : 800
A 56-202
C

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Thongård AS	Doknr: 1121050 Tinglyst: 20.02.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 489 Sentrum	
Postnummer: 0105 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 917 307 318 / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Thongård AS	917 307 318

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	211		1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	88		Se vedlegg

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
X 19/1-24	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighetshaverne gis bruksrett for èn parkeringsplass hver innenfor området P2 i snr. 1 i parkeringsanlegget på gnr. 101 bnr. 211 i Lørenskog kommune.

Rettighetshaver er forpliktet til å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som er fastsatt for parkeringsanlegget. Herunder vil rettighetshaver blant annet måtte bære en forholdsmessig andel av felleskostnader tilknyttet anleggseiendommen, samt følgte eventuelle instruksjoner fra styret/forretningsfører knyttet til omfordeling av parkeringsplasser i henhold til vedtektene.

Salg/transport av rettigheter etter nærverende erklæring tillates bare til andre hjemmelshavere i Sameiet Triaden orgnr. 971 266 430.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 19/1-24	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, *jfr.* avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, *jfr.* tinglysingsloven § 8, *jfr.* forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg til tinglysing av erklæring om rettighet i fast eiendom

Følgende seksjoner skal tinglyses som rettighetshavere på gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 1.

Sameiet Triaden org. nr. 971266430. Gnr. 101 bnr. 88 seksjonsnummer:

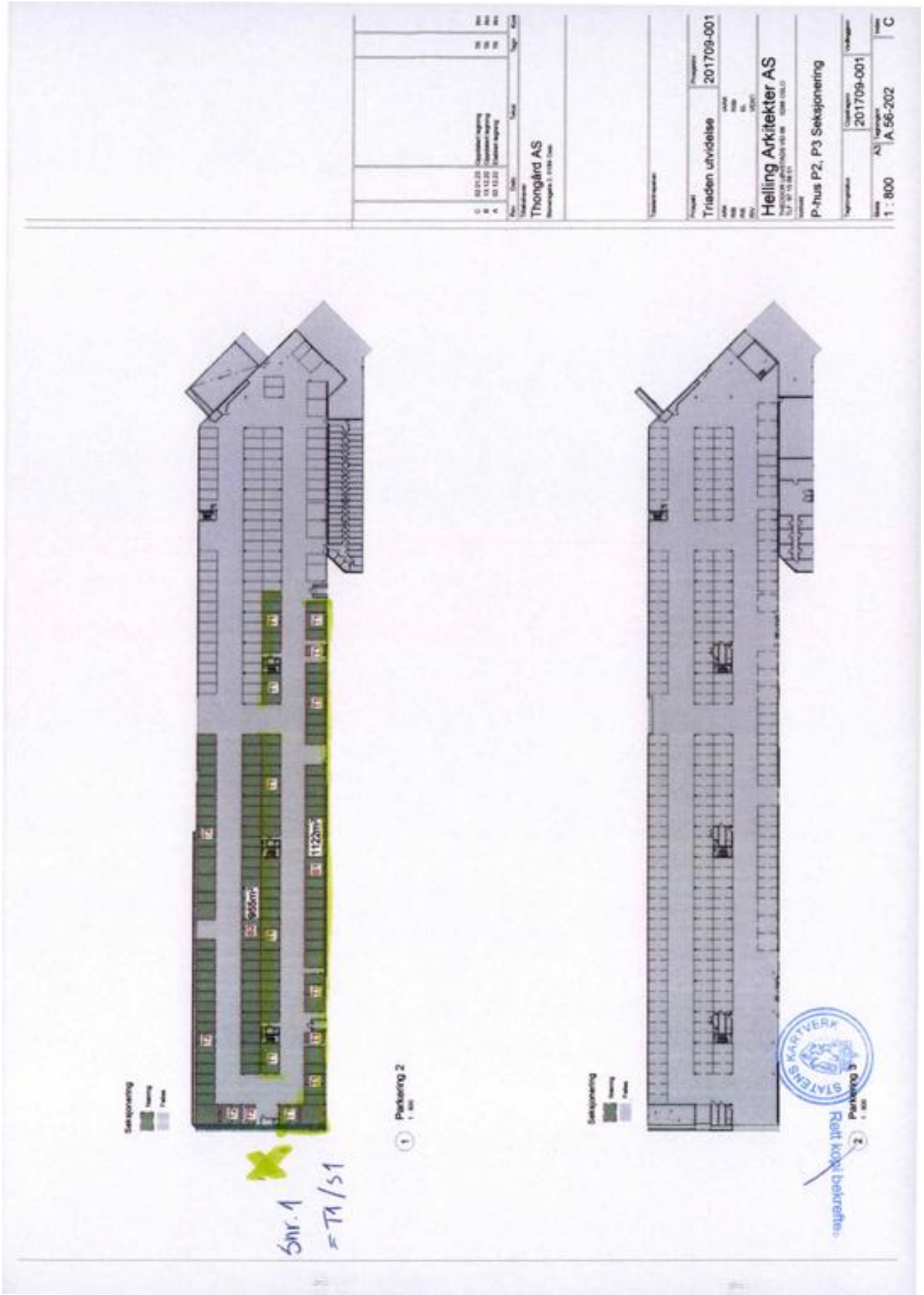
Seksjonsnummer 1-70.

(70 rettighetshavere)

Adresse Isak H. Wiiks Gate 3 og 9, Lørenskog.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes


Thonglård AS
Triaden utvidelse
201709-001
Helling Arkitekter AS
P-hus P2, P3 Seksjonering
1 : 800
A.56-202
C
Parkering 2
Parkering 3
Seksjonering
Snr. 1
= TA/51
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog Kommune	
Adresse:	
Postboks 304	
Postnummer:	Poststed:
1471	Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974637944	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1303984 Tinglyst: 21.11.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Triaden	971266430
Thongård AS	917307318

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	220		
3029	Lørenskog	101	221		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	220		
3029	Lørenskog	101	88		1 til 71

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Bruksrett til fordel for allmennheten v/ Lørenskog kommune	842 566 142

FOR THONGÅRD AS
FOR SAMEIET TRIADEN IHT. FULLAKT

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25/5-23	Kjetil Nilsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Felles uteoppholdsarealer:
Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101, bnr. 220 og 221 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 88, snr. 1 til 71 og gnr. 101, bnr. 220 skal ha rett til opphold på områder avsatt til uteoppholdsareal over gnr. 101, bnr. 220 og 221 som vist med gul farge på vedlagt kart datert 02.05.2023.

Passasje for allmenheten:
Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101, bnr. 220 og 221 i Lørenskog erklærer herved at allmennheten sikres allmenn tilgjengelig forbindelse/passasje over gnr. 101, bnr 220 og 221. Forbindelsen/passasjen er vist med gul farge på vedlagt kart datert 02.05.2023.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr. 101 bnr. 220 og 221.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 942566 142

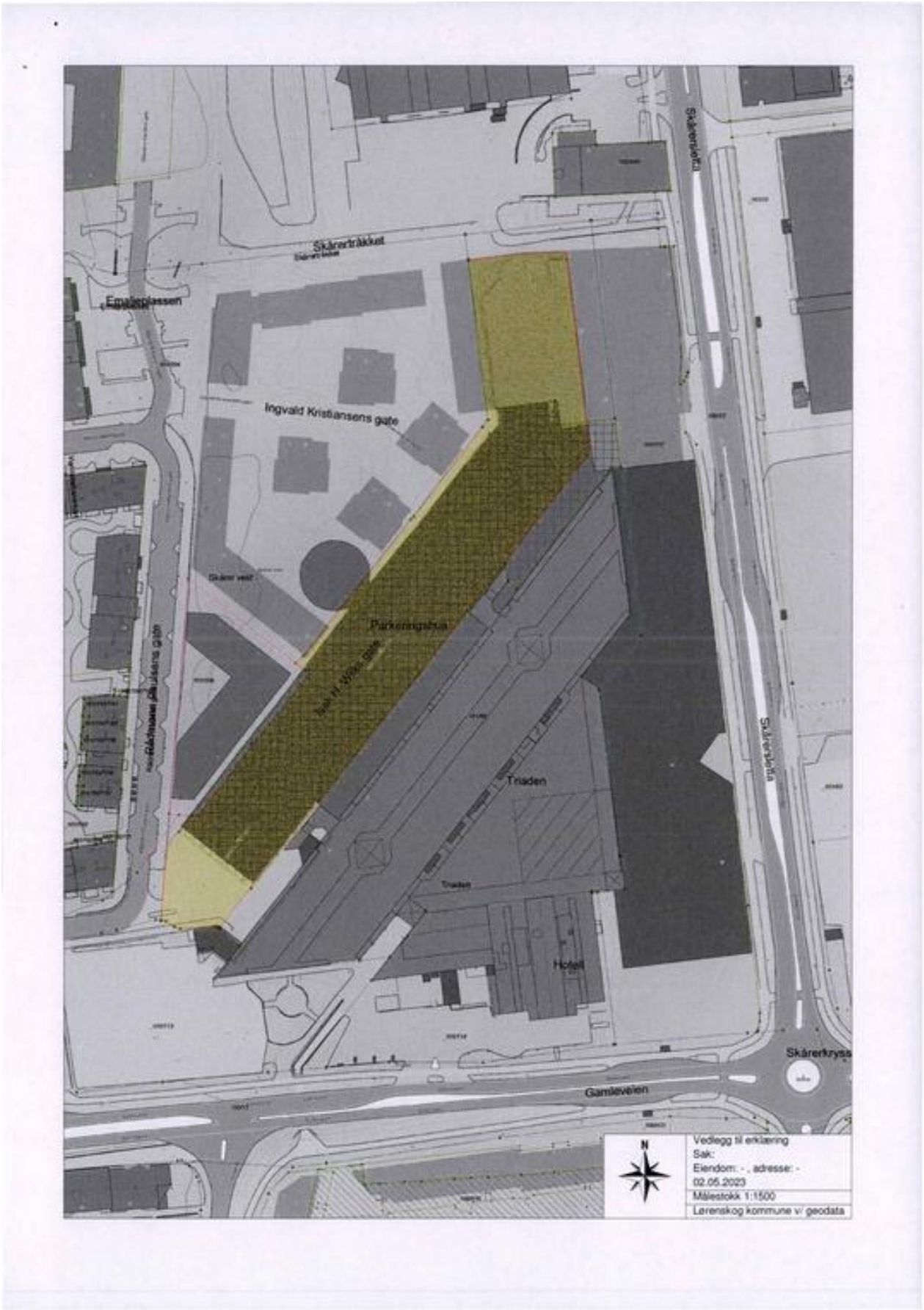
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter FOR TRONGRED AS FOR SAMEIET TRIADEN IHT. FULLMAKT

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	Navn blokkbokstaver
Oslo 25/5-23	Rett kopi bekreftes	Kjetil Nilsen

Tina K. Klakegg
Advokat MNA


Skårertrakket
Ingvald Kristiansens gate
Parkeringshus
Triaden
Hotell
Skårerkrysset
Gamlevegen
N
Vedlegg til erklæring
Sak:
Eiendom: - , adresse: -
02.05.2023
Målestokk 1:1500
Lørenskog kommune v/ geodata

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent)	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog kommune	Doknr: 393155 Tinglyst: 18.04.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 304	
Postnummer: 1471 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr.: 974 637 944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Skårerløkka 1 Sameie	971 266 430
Sameiet Triaden	928 826 988

xx)

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	211		
3029	Lørenskog	101	212		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	88		1-77
3029	Lørenskog	101	112		

x)

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

xx) Sameiet Triaden orgnr.: 971 266 430
Skårerløkka 1 Sameie orgnr.: 928 826 988

x) Tinglyst på 101/88 snr. 1-77.

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28/9-22	Kjetil Nilsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Parkering:

Hjemmelhavere til anleggseiendommene gnr. 101 gnr. 211 og 212 i Lørenskog kommune erklærer herved at eiendommene gnr. 101 bnr. 88 snr. 1-77 og 112 skal ha rett til parkering over anleggseiendommene gnr. 101 bnr. 211 og 212.

Dette skal tinglyses som en heftelse på eiendommene gnr. 101 bnr. 211 og 212 i Lørenskog kommune.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842 566 142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

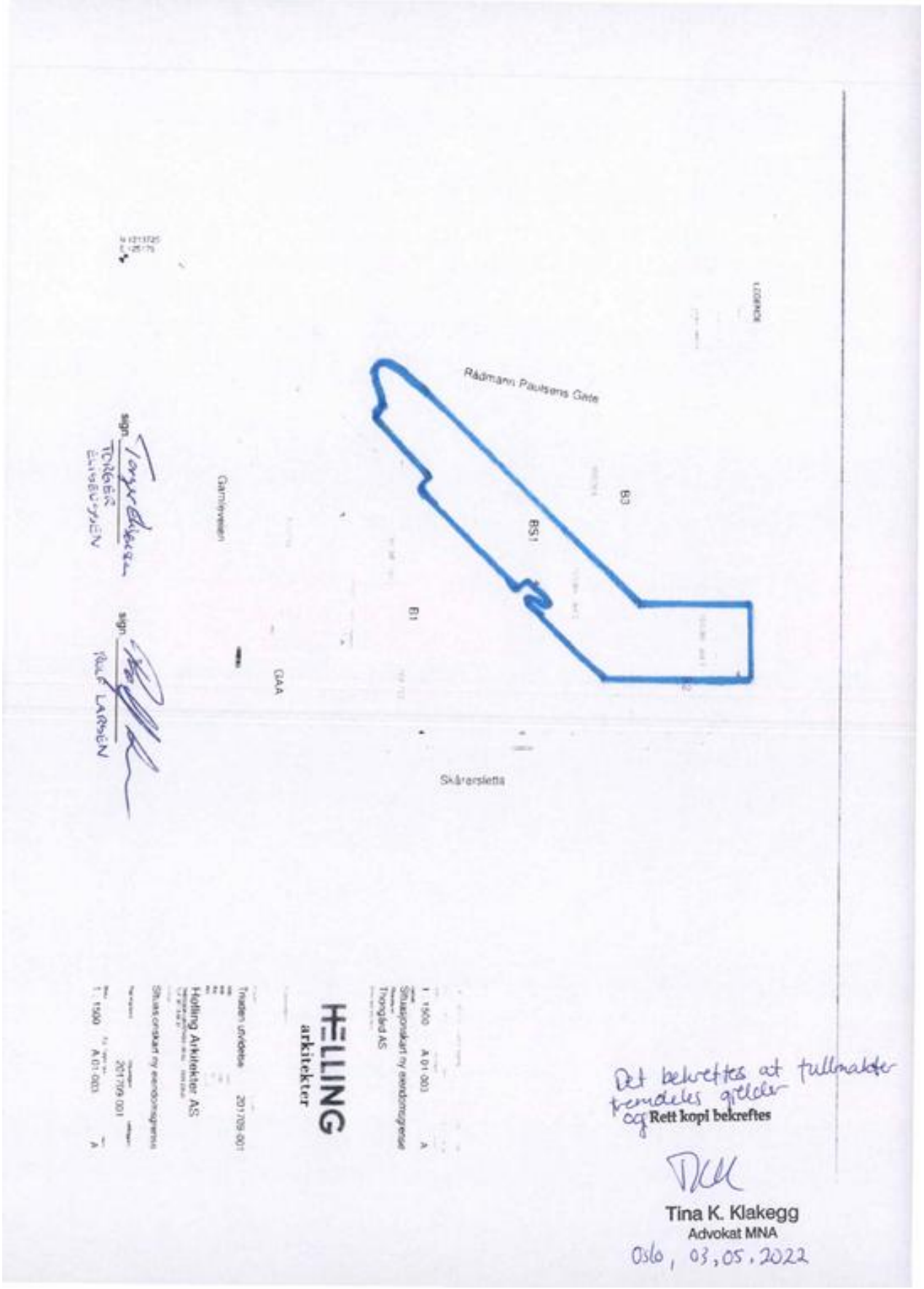
Sted og dato: Oslo 28/9-22

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]: Kjetil Nilsen

FOR THONGÅRD AS ETTER FULLMAKT FRA SKÅRERHAKKA I SAMEIE OG SAMEIET TRIADEN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Rådmann Paulsens Gate
B3
BS1
B1
GAA
Gamlevegen
Skårersletta
sign
TORGER EIKEBRÅTEN
sign
RALF LARSEN
HELLING
arkitekter
Hofling Arkitekter AS
Det bekreftes at fullmakter fremdeles gjelder
og Rett kopi bekreftes
Tina K. Klakegg
Advokat MNA
Oslo, 03.05.2022

Vedlegg 1: Illustrasjon av fellesareal som skal fradeles og overføres til Thongård AS

Areal markert i gult og grønt viser fotavtrykket til Sameiets eiendom på bakkenivå.

Areal markert i grønt viser delen som skal fradeles fra Sameiets eiendom under bakkenivå og overføres til Thongård AS.



Dato/sted: 21/4-22 Lysaker

Henrik Bjørnskau Andresen

Fredrik Eltoft

Foad Ighani

Dusan Stajic

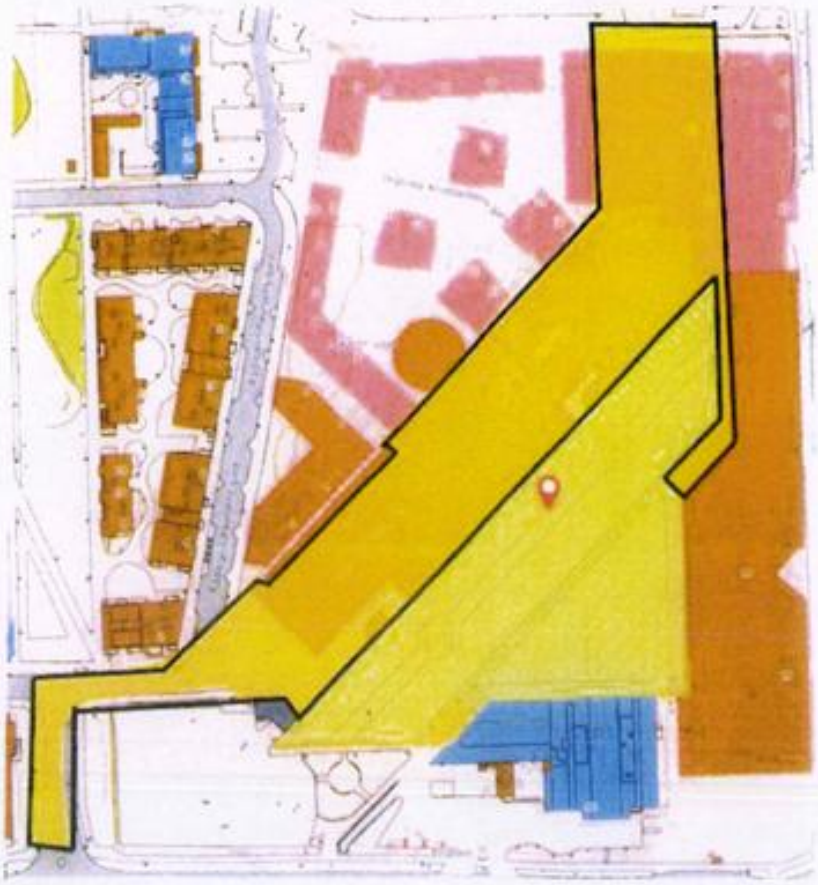
Bjørn Willy Tjønnås

Det bekreftes at fullmakten fremdeles gjelder og **Rett kopi bekreftes**

Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Oslo, 03.05.2022

Vedlegg 1: Illustrasjon av Eiendommen, areal som omfattes av fullmakten



Lørenskog, 23.03.2023

Navn: ASTRID S. HEGET

Navn: JØRGEN SOLVEI

Rett kopi bekreftes

Tina K. Klakegg
Advokat MNA

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601149488
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
876634392	LØRENSKOG KOMMUNE	Hasselveien 6, 1470 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917307318	Thongård AS		Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0230	101	88

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 124460 Tinglyst: 13.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

30.09.2011 14.16

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 LØRENSKOG
(Org. nr. 842566142)

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0230	Lørenskog	101	88		1 - 153

2 Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) *)	Navn	Seksjonsnr. *)	Ideell andel *)
917307318	Thongård AS	71 - 153	
971266430	Sameiet Triaden		

3 Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

Sek.nr	Formål *)	Brøk (teller)	Tilleggsareal *)	Sek.nr	Formål *)	Brøk (teller)	Tilleggsareal *)	Sek.nr	Formål *)	Brøk (teller)	Tilleggsareal *)	Sek.nr	Formål *)	Brøk (teller)	Tilleggsareal *)
1	B	61		11	B	86		21	B	83		31	B	52	
2	B	86		12	B	86		22	B	86		32	B	64	
3	B	86		13	B	86		23	B	86		33	B	69	
4	B	86		14	B	79		24	B	68		34	B	69	
5	B	67		15	B	79		25	B	86		35	B	64	
6	B	86		16	B	68		26	B	86		36	B	52	
7	B	86		17	B	86		27	B	86		37	B	52	
8	B	83		18	B	86		28	B	61		38	B	64	
9	B	94		19	B	86		29	B	52		39	B	64	
10	B	86		20	B	94		30	B	64		40	B	52	
SUM BRØK		821		SUM BRØK		1657		SUM BRØK		2415		SUM BRØK		3017	

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMLEBRØKEN

4 Supplerende tekst

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

Reseksjoneringen består i at samtlige 83 næringsseksjoner slås sammen til 1 samleseksjon (SN), som får nr. 71. I samleseksjonen inngår også nåværende fellesareal rundt og mellom næringsseksjonene. Nevneren i eierbrøken øker derfor fra 23636 til 36332. Boligseksjonene vil være uberørte av reseksjoneringen, bortsett fra at nevneren i brøken økes. Seksjon næring nr. 72 til og med nr. 153 utgår.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel

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

	S.nr.	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
41	1	B	52	51	11	B	91	61	21	B	57	71	31	SN	31473	
42	2	B	64	52	12	B	51	62	22	B	57		32			
43	3	B	64	53	13	B	51	63	23	B	57		33			
44	4	B	52	54	14	B	68	64	24	B	57		34			
45	5	B	69	55	15	B	74	65	25	B	57		35			
46	6	B	69	56	16	B	57	66	26	B	74		36			
47	7	B	52	57	17	B	57	67	27	B	68		37			
48	8	B	64	58	18	B	57	68	28	B	51		38			
49	9	B	64	59	19	B	57	69	29	B	51		39			
50	10	B	52	60	20	B	57	70	30	B	91		40			
	SUM BRØK 3619				SUM BRØK 4239				SUM BRØK 4859				SUM BRØK 36332			

SUM BRØK (TELLERE) 36332 = NEVNER I BASISBRØKEN

4. Supplerende tekst

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte tilleggsarealene benyttes.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Jørgen Sollie

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

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 bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse 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 fastsatt 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Eldefelle/registrert partner [6]
Lørenskog, 15.11.2010		Jørgen Lund Solvei	
"		Odd Øyvind Myhre	
"		Jørgen Sollie	Sameiet Triaden (971266430)
"		Viggo Solstad	
"		Inger Lise Ulven	
"		Olav Thon	Thongård AS (917307318)

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

[X] Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

[X] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Lørenskog, 15.11.2010		Jørgen Lund Solvei ~~Odd Øyvind Myhre~~ Jørgen Sollie ~~Viggo Solstad~~ Inger Lise Ulven Sameiet Triaden

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	

Dato	Underskrift	Stempel

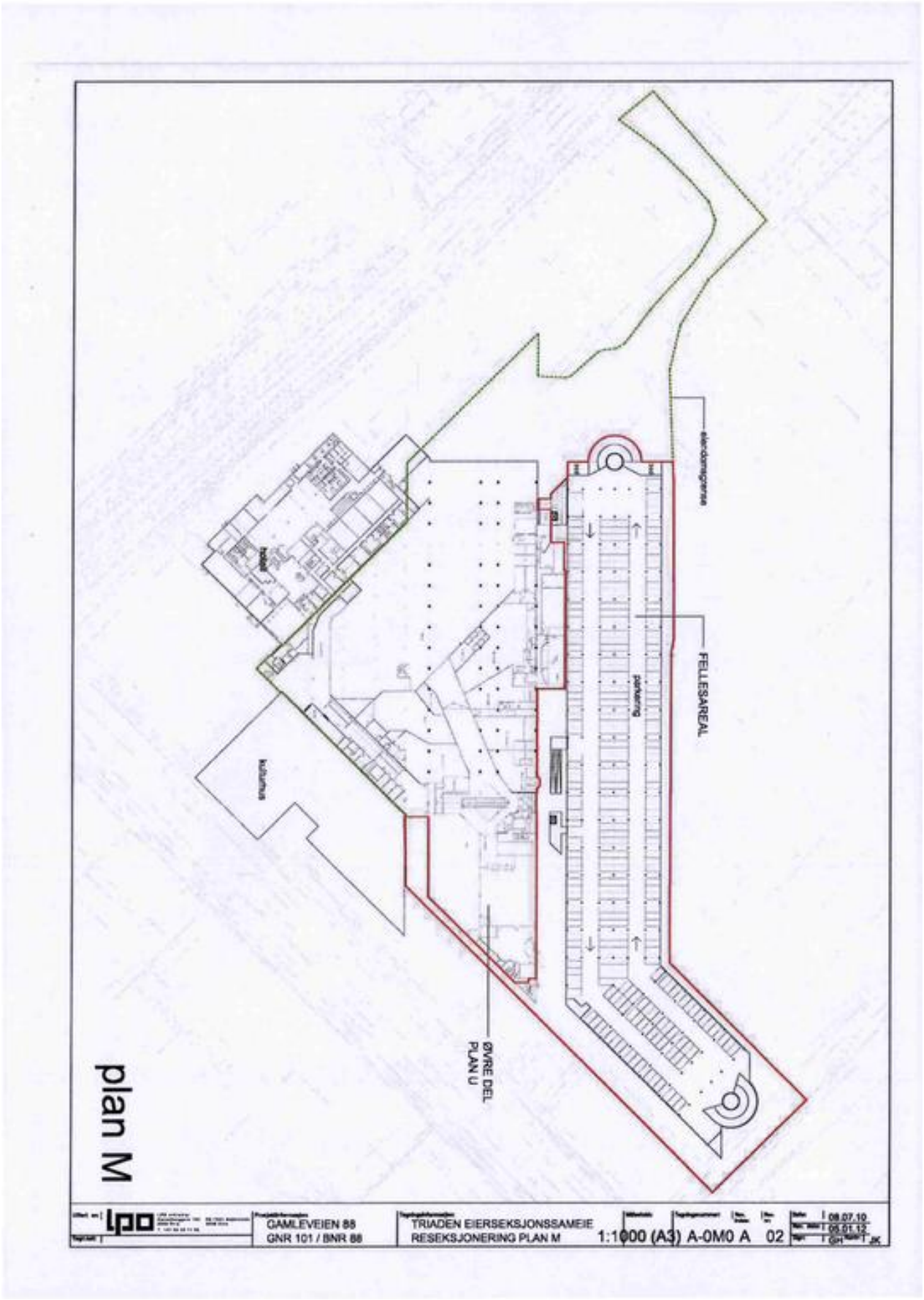
Notat:

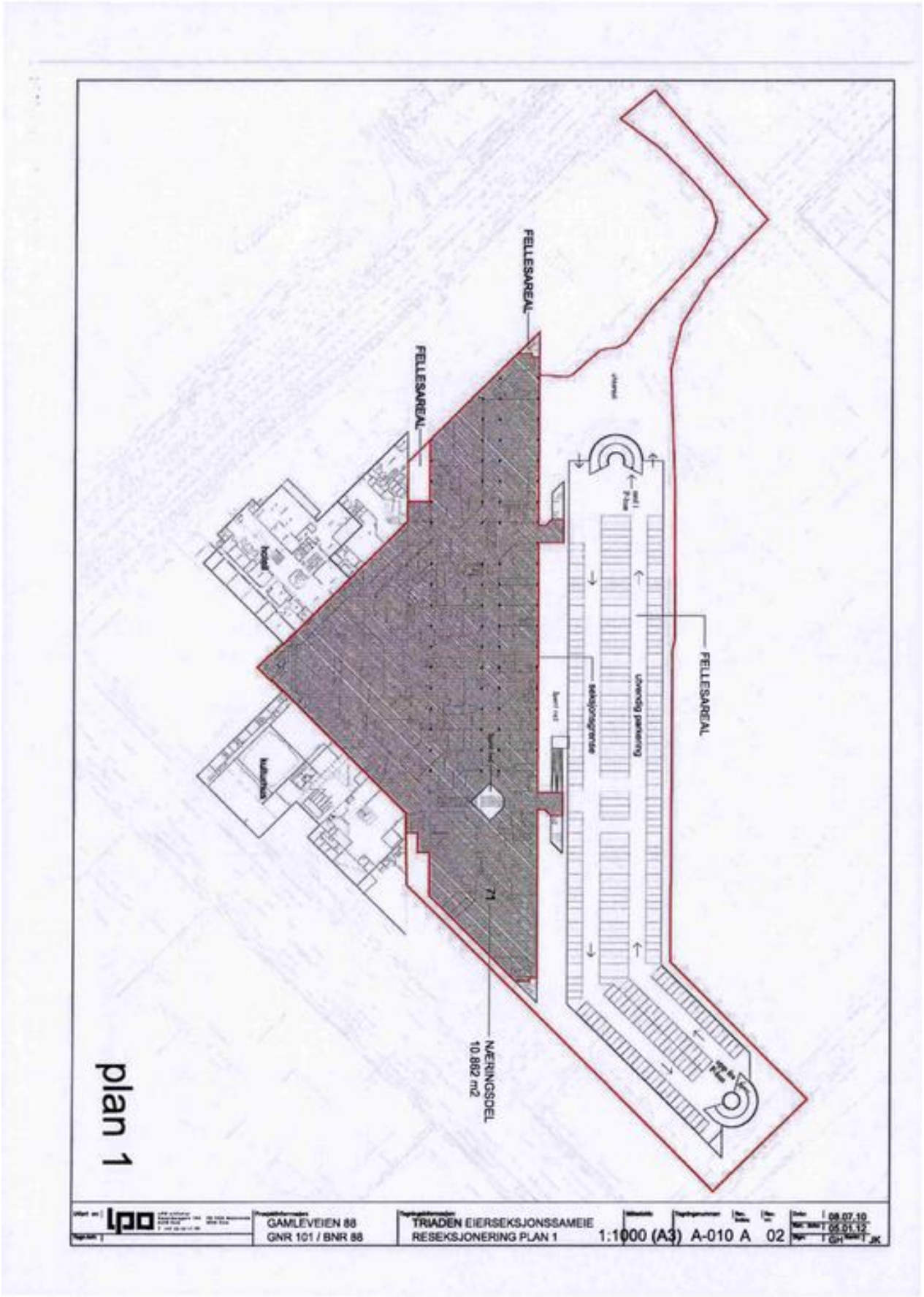
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

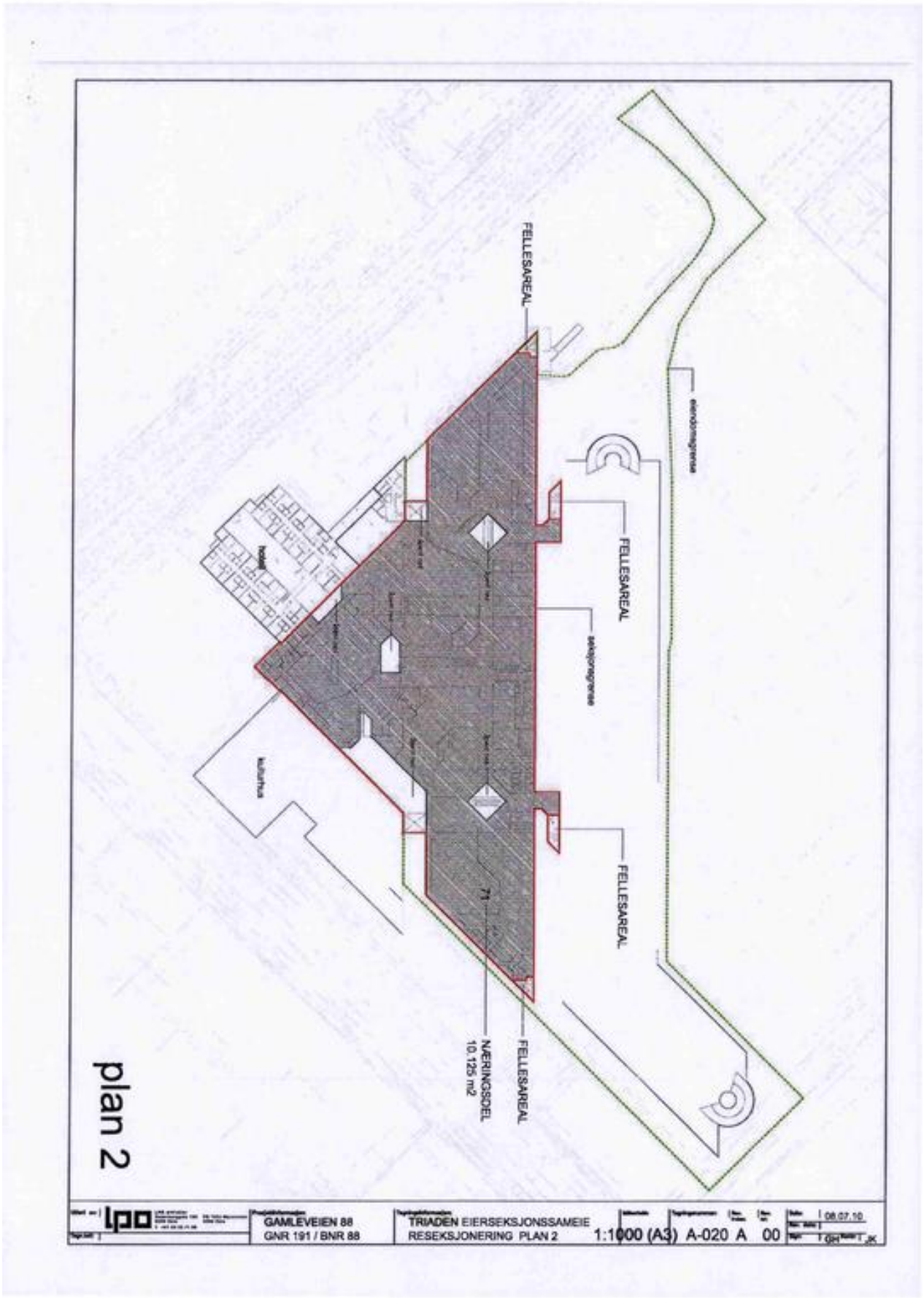
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

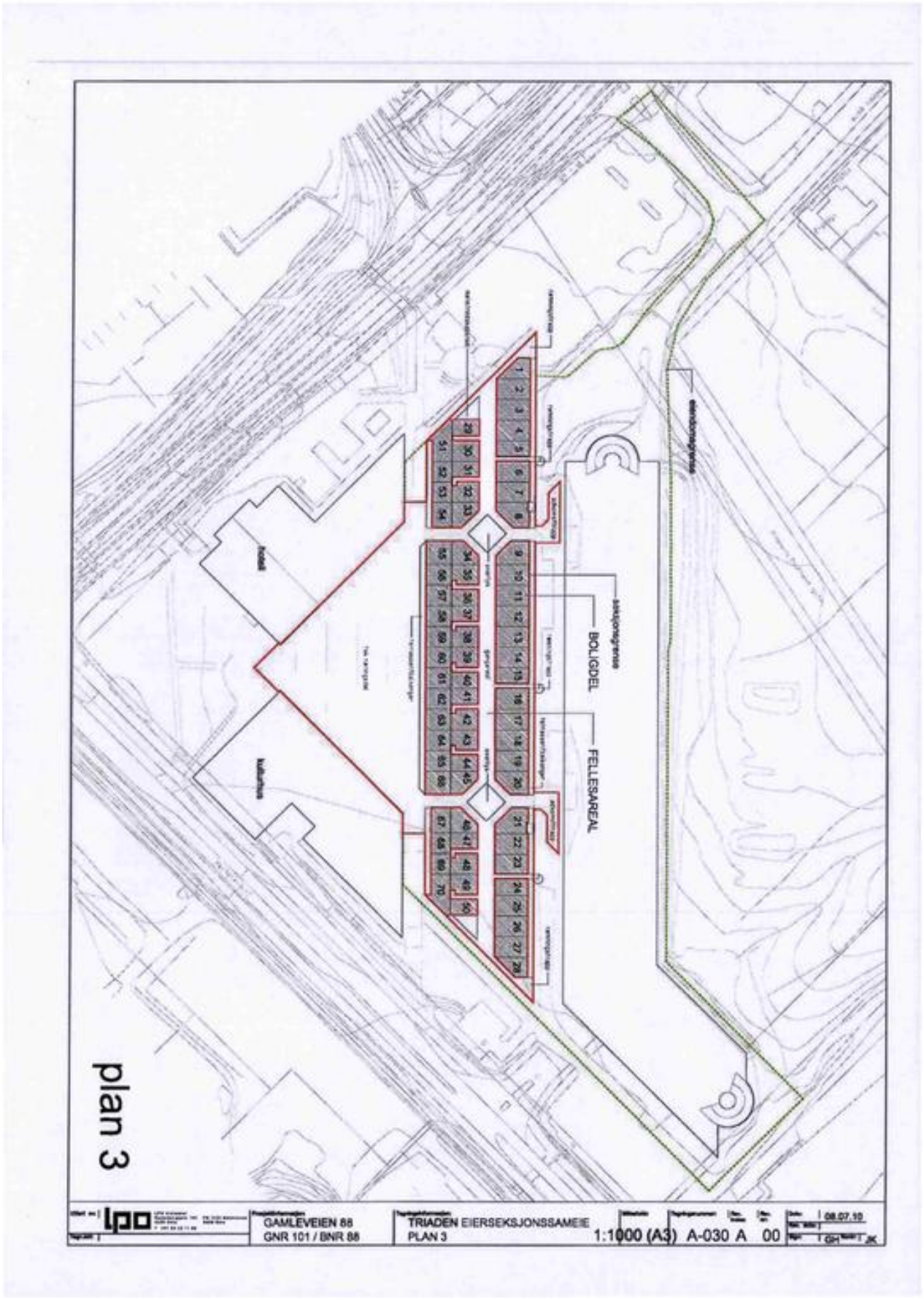

eiendomsgrense
N
GAMLEVEIEN 88
GNR 101 / BNR 88
TRIADEN EIERSEKSJONSSAMEIE
REKSEKSJONERING SITUASJONSPLAN
1:1000 (A3)
A-000 A
01
08.07.10


plan U
FELLESAREAL
NÆRINGSDEL
10.486 m2
71
GAMLEVEIEN 88
GNR 101 / BNR 88
TRIADEN EIERSEKJONSSAMLING
RESEKSJONERING PLAN U
1:1000 (A3) A-0U0 A 01
08.07.10


plan M
FELLESAREAL
ØVRE DEL PLAN U
GAMLEVEIEN 88
GNR 101 / BNR 88
TRIADEN EIERSEKSJONSSAMEIE
RESEKSJONERING PLAN M
1:1000 (A3) A-0M0 A 02


FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
NÆRINGSDEL
10.862 m2
plan 1
GAMLEVEIEN 88
GNR 101 / BNR 88
TRIADEN EIERSEKSJONSSAMEIE
RESEKSJONERING PLAN 1
1:1000 (A3)
A-010 A
02


plan 2
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
NÆRINGSDEL
10.125 m2
71
GAMLEVEIEN 88
GNR 191 / BNR 88
TRIADEN EIERSEKSJONSSAMEIE
RESEKSJONERING PLAN 2
1:1000 (A3)
A-020 A
00
08.07.10


plan 3
BOLIGDEL
FELLESAREAL
GAMLEVEIEN 88
GNR 101 / BNR 88
TRIADEN EIERSEKSJONSSAMEIE
PLAN 3
1:1000 (A3)
A-030 A
00
08.07.10

Tinglyst 8/3-93 OK BL

TINGLYST
08 MARS 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 2380

P A N T S E T T E L S E S E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier til gnr. 101 bnr. 88 snr. 71 t.o.m. 153 i Lørenskog gir herved

SAMEIET TRIADEN

panterett for inntil
kr. 24.000,- - kronertjuefiretusen 00/100--------

til sikkerhet for betaling av fellesutgifter og økonomiske forpliktelser overfor Sameiet Triaden med prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid, jfr. sameievedtektenes § 7.
Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Oslo, 18.02.1993

for
THONGÅRD A/S
iflg. firmaattest.
THONGÅRD A/S

Denne pantsettelseserklæring til fordel for Sameiet Triaden skal slettes på samtlige næringsseksjoner fra og med snr. 71 til og med snr. 153 under gnr. 101 bnr. 88 i Lørenskog kommune i forbindelse med reseksjonering av sameiet, hvor næringsseksjonene slås sammen til en samleseksjon næring gitt snr. 71, og derav følgende tinglysning av nytt pantedokument pålydende kr. 8.000.000 - kroneråttemillioner 00/100 - til fordel for "den enkelte eier av samtlige boligseksjoner, for tiden snr. 1 til og med snr. 70 i Sameiet Triaden" og med sikkerhet i samleseksjon næring.

Lørenskog, 16. mars 2011

Sameiet Triaden
for styret

Inger Lise Ulven
Wiggo Solstad
Jørgen Lund Solveig
Odd Øyvind Myhre
Jørgen Sollie

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

TINGLYST
25 SEPT. 1989
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 9475

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER
TINGL. 12/7 1988 – dagbokenr. 7140/88

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftene § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sameiet Triaden Bolig og Forretningssenter	Gamlevn. 88 a, 1476 RASTA	

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
101	88		LØRENSKOG

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Bobygg Eiendom A/S, dets konkursbo	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Doknr. 9475 Tinglyst 25.09.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Side 1

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	61	88b	21	B	83	88c	41	B	52	88c
2	B	86	88b	22	B	86	88c	42	B	64	88c
3	B	86	88b	23	B	86	88c	43	B	64	88c
4	B	86	88b	24	B	68	88c	44	B	52	88c
5	B	67	88b	25	B	86	88c	45	B	69	88c
6	B	86	88b	26	B	86	88c	46	B	69	88c
7	B	86	88b	27	B	86	88c	47	B	52	88c
8	B	83	88b	28	B	61	88c	48	B	64	88c
9	B	94	88b	29	B	52	88b	49	B	64	88c
10	B	86	88b	30	B	64	88b	50	B	52	88c
11	B	86	88b	31	B	52	88b	51	B	91	88b
12	B	86	88b	32	B	64	88b	52	B	51	88b
13	B	86	88b	33	B	69	88b	53	B	51	88b
14	B	79	88c	34	B	69	88b	54	B	68	88b
15	B	79	88c	35	B	64	88b	55	B	74	88b
16	B	68	88c	36	B	52	88b	56	B	57	88b
17	B	86	88c	37	B	52	88b	57	B	57	88b
18	B	86	88c	38	B	64	88b	58	B	57	88b
19	B	86	88c	39	B	64	88c	59	B	57	88b
20	B	94	88c	40	B	52	88c	60	B	57	88c
Sum teller skal stemme m. nevner		1657/23636		Sum teller skal stemme m. nevner		3017/23636		Sum teller skal stemme m. nevner		4239/23636	

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gamlevn. 88

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen gjelder endring av seksjonsnr. for seksjonene 9 t.o.m. 66, samt korreksjon av areal for seksjonsnr. 8-13, 29-54 og 62-69 i henhold til seksjonering ting. 12/7 1988.

Tatalene al korrigert
Tidl. fordelingsliste slettes.

Dato: 12/9-89

Sted: Lillestrøm

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
for Bobygg Eiendom A/S' konkursbo
I. Økland
bobestyrer

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER TINGL. 12/7 1988

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sameiet Triaden Bolig og Forretningssenter	Gamlevn. 88 a, 1476 RASTA	

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
101	88		LØRENSKOG

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Bobygg Eiendom A/S, dets konkursbo	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Side 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	57	88c	81	N	177	88a	101	N	189	88a
62	B	57	88c	82	N	130	88a	102	N	179	88a
63	B	57	88c	83	N	113	88a	103	N	256	88a
64	B	57	88c	84	N	33	88a	104	N	242	88a
65	B	57	88c	85	N	696	88a	105	N	145	88a
66	B	74	88c	86	N	206	88a	106	N	256	88a
67	B	68	88c	87	N	344	88a	107	N	11	88a
68	B	51	88c	88	N	33	88a	108	N	55	88a
69	B	51	88c	89	N	395	88a	109	N	51	88a
70	B	97	88c	90	N	387	88a	110	N	13	88a
71	N	374	88a	91	N	95	88a	111	N	211	88a
72	N	287	88a	92	N	328	88a	112	N	28	88a
73	N	82	88a	93	N	35	88a	113	N	53	88a
74	N	43	88a	94	N	119	88a	114	N	92	88a
75	N	130	88a	95	N	76	88a	115	N	79	88a
76	N	159	88a	96	N	90	88a	116	N	128	88a
77	N	384	88a	97	N	535	88a	117	N	15	88a
78	N	104	88a	98	N	958	88a	118	N	204	88a
79	N	76	88a	99	N	167	88a	119	N	83	88a
80	N	113	88a	100	N	192	88a	120	N	148	88a
Sum teller skal stemme m. nevner		6611/23636		Sum teller skal stemme m. nevner		11720/23636		Sum teller skal stemme m. nevner		14158/23636	

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gamlevn 88

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen gjelder endring av seksjonsnr. for seksjonene 9 t.o.m. 66, samt korreksjon av areal for seksjonsnr. 8-13, 29-54 og 62-69 i henhold til seksjonering tingl. 12/7 1988

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12/9-89	for Bobygg Eiendom A/S' konkursbo I. Økland bobestyrer
Sted Lillestrøm	

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER
TINGL. 12/7 1988

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sameiet Triaden Bolig og Forretningssenter	Gamlevn 88 a, 1476 RASTA	

1. Eiendom	Gnr. 101	Bnr. 88	Fnr.	Kommune LØRENSKOG

2. Hjemmelshaver

Navn: Bobygg Eiendom A/S, dets konkursbo
Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Side 3

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
121	N	82	88a	141	N	173	88a				
122	N	69	88a	142	N	72	88a				
123	N	218	88a	143	N	60	88a				
124	N	50	88a	144	N	74	88a				
125	N	116	88a	145	N	105	88a				
126	N	78	88a	146	N	106	88a				
127	N	50	88a	147	N	293	88a				
128	N	71	88a	148	N	349	88a				
129	N	134	88a	149	N	173	88a				
130	N	191	88a	150	N	250	88a				
131	N	117	88a	151	N	278	88a				
132	N	72	88a	152	N	53	88a				
133	N	291	88a	153	N	43	88a				
134	N	611	88a								
135	N	542	88a								
136	N	3940	88a								
137	N	37	88a								
138	N	80	88a								
139	N	467	88a								
140	N	233	88a								
Sum teller skal stemme m. nevner		21607 / 23636		Sum teller skal stemme m. nevner		23636 / 23636		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gamlevn. 88

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen gjelder endring av seksjonsnr. for seksjonene 9 t.o.m. 66, samt korreksjon av areal for seksjonsnr. 8-13, 29-54 og 62-69 i henhold til seksjonering tingl. 12/7 1988

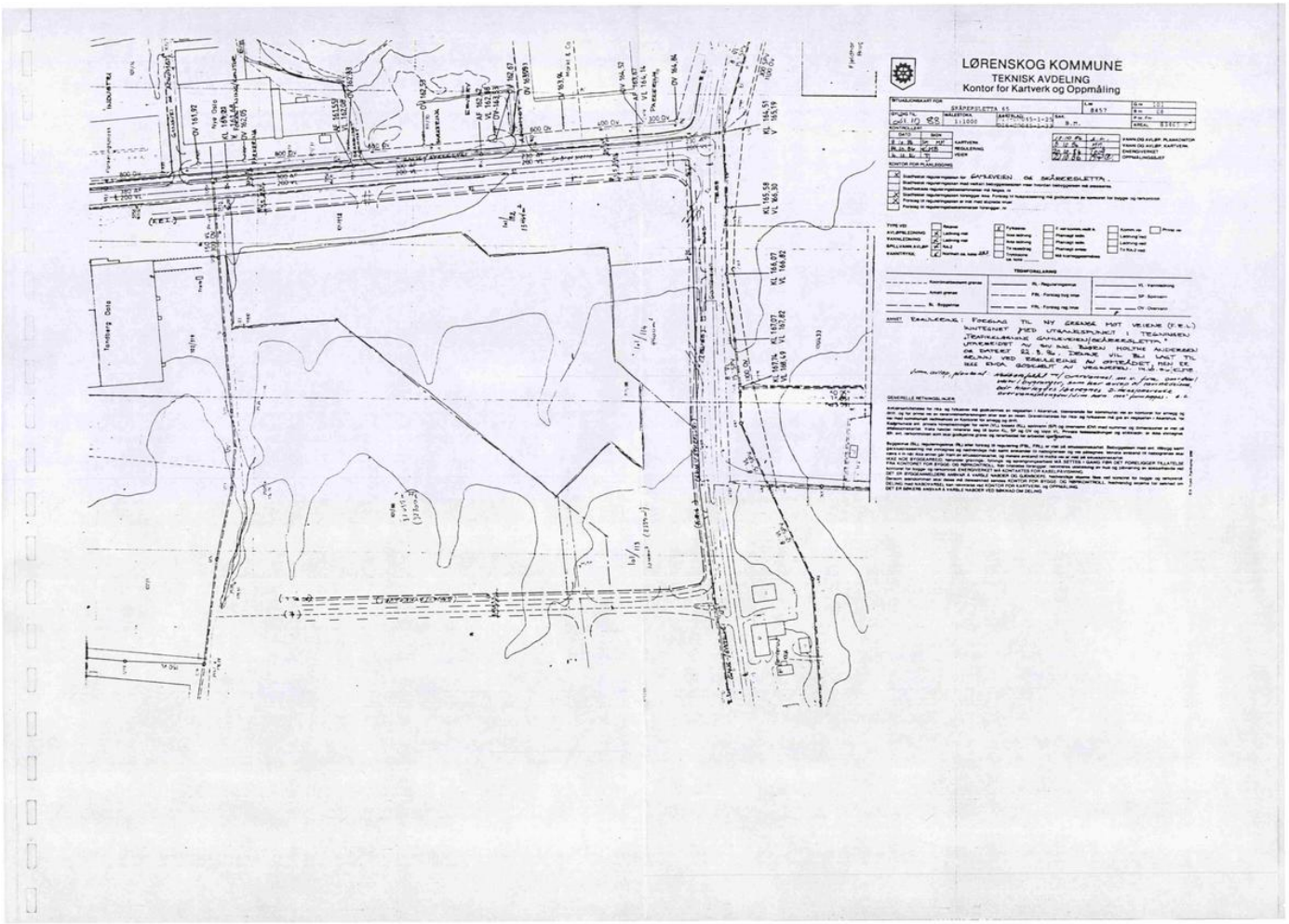
Dato: 12/9-89

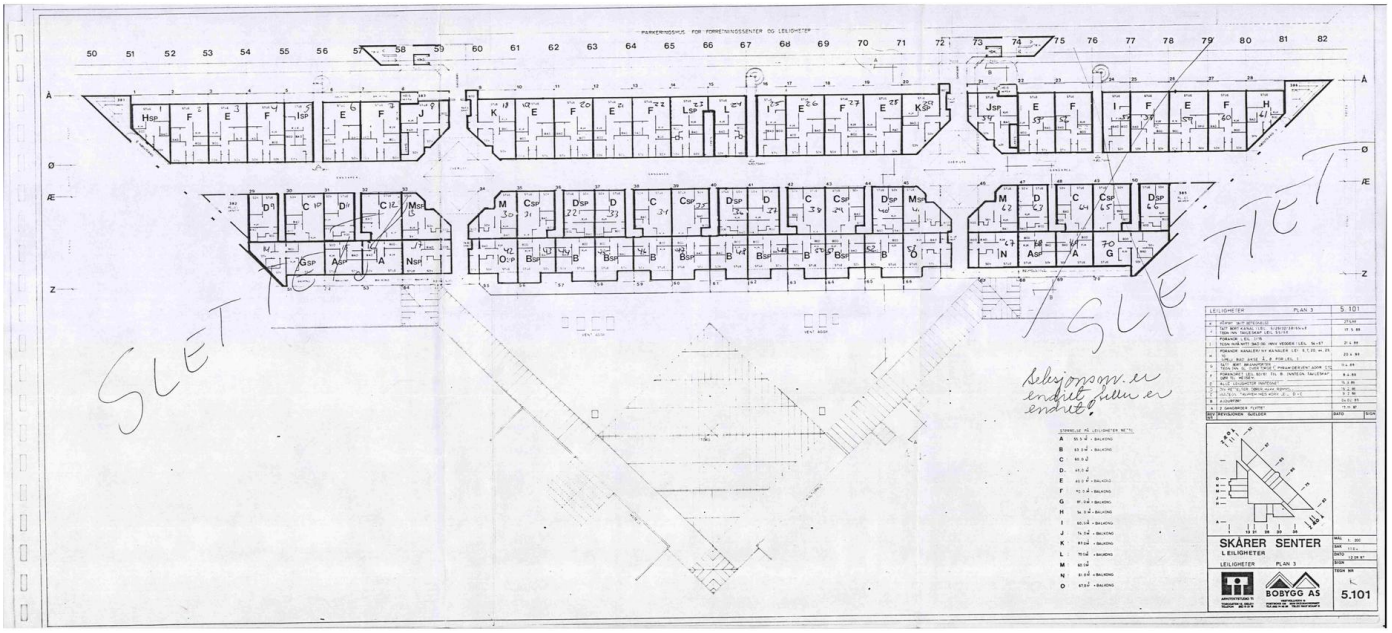
Sted: Lillestrøm

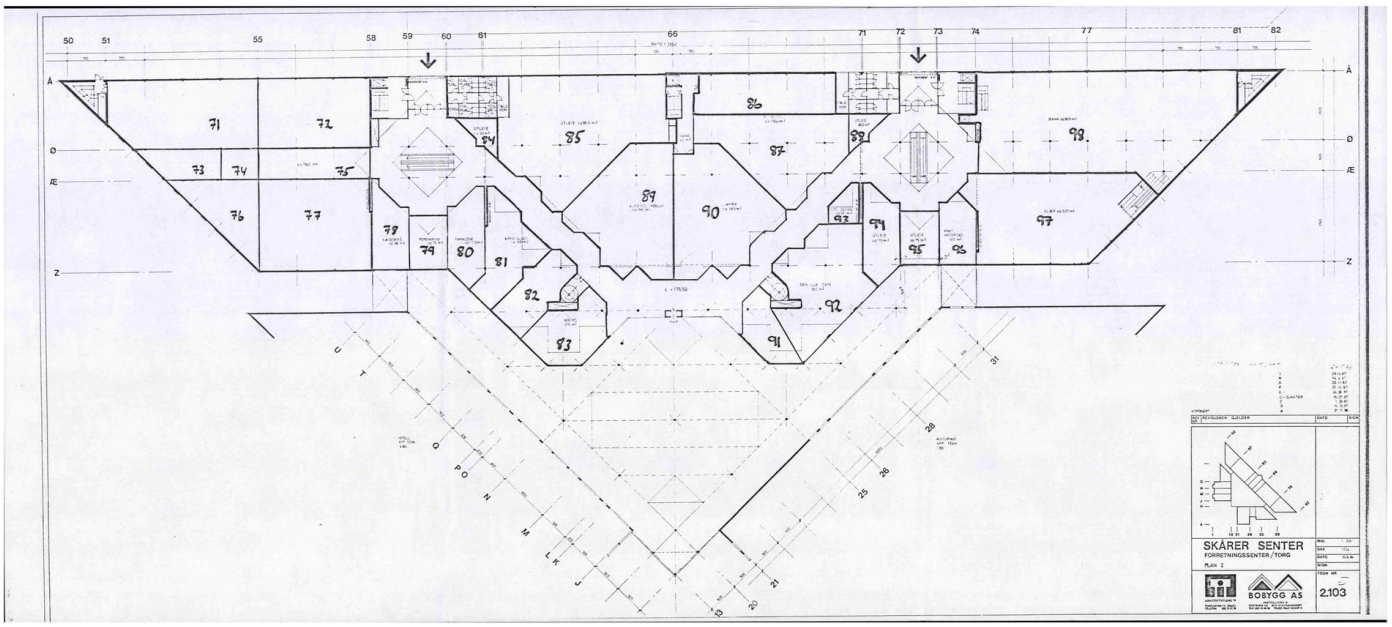
Hjemmelshaver(ne)s underskrift:

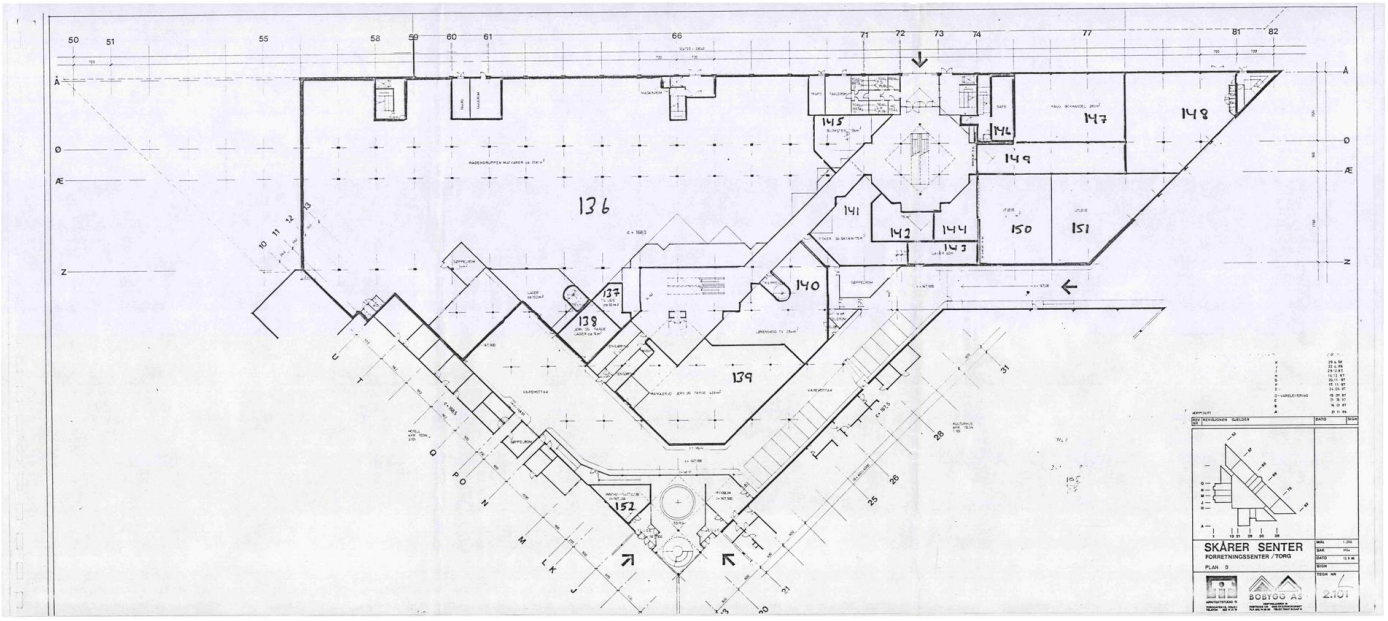
for Bobygg Eiendom A/S' konkursbo
I. Økland
bobestyrer

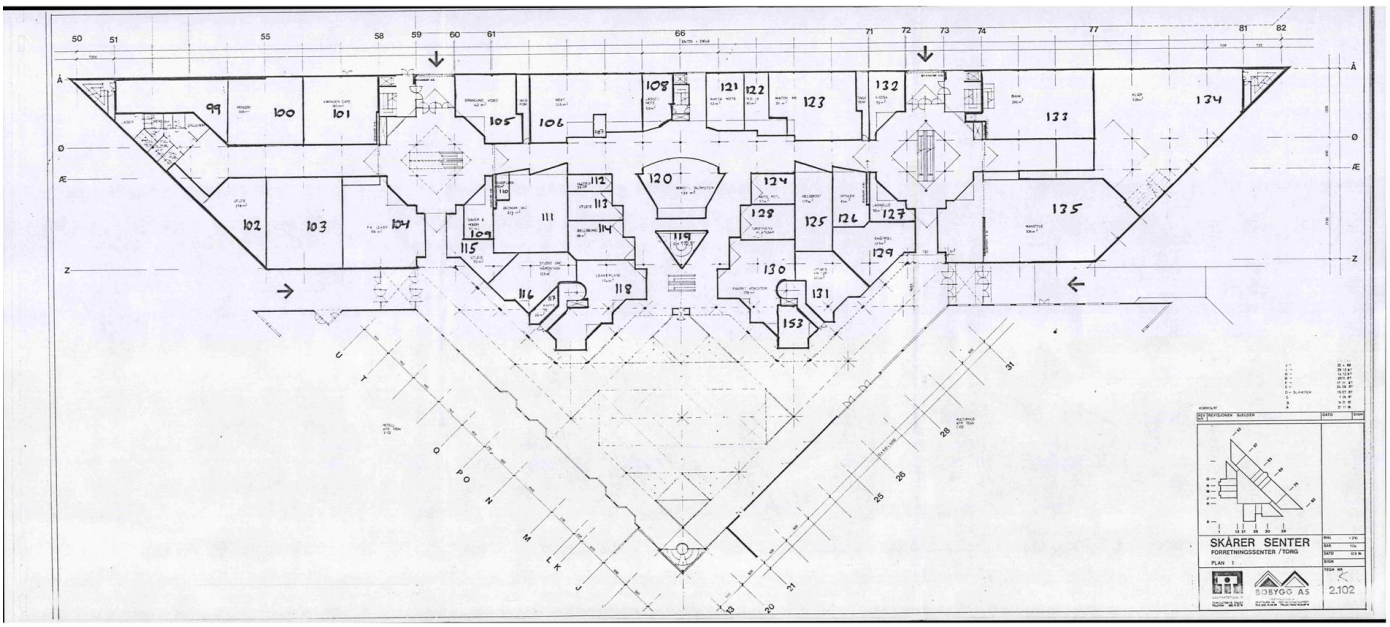
Tinglysingsstempel


LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Kontor for Kartverk og Oppmåling


SLETTET
SLETTET
SKÅRER SENTER
LEILIGHETER
BOBYGG AS
5.101


SKÅRER SENTER
FORRETNINGSSENTER/TORG
BOSTYGG AS
2.103


136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
SKÅRER SENTER
FORRETNINGSSENTER / TORG
BOSTGO AS


SKÅRER SENTER
FORRETNINGSSENTER / TORG
PLAN 1
BOBYGG AS
2.102

DAGBOKFØRT
7141
12.02.88
Strømmen Sorenskriverembete

SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Se resolusjonering!

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bobygg Eiendom A.S	Astrids vei 3 1473 Skårer	02-705210

1. Eiendom	Gnr. 101	Bnr. 88	Fnr.	Kommune Lørenskog

2. Hjemmelshaver

Navn: Lørenskog kommune
Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har bekreftet at eierseksjonslovens § 5 nr. 4, tredje ledd og fjerde ledd ikke er til hinder for at eiendommen oppdeles i eierseksjoner.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	61		21	B	86		41	B	65	
2	"	86		22	"	86		42	"	72	
3	"	86		23	"	79		43	"	62	
4	"	86		24	"	79		44	"	62	
5	"	67		25	"	68		45	"	62	
6	"	86		26	"	86		46	"	62	
7	"	86		27	"	86		47	"	62	
8	"	105		28	"	86		48	"	62	
9	"	55		29	"	106		49	"	62	
10	"	66		30	"	65		50	"	62	
11	"	55		31	"	66		51	"	62	
12	"	66		32	"	55		52	"	62	
13	"	65		33	"	55		53	"	72	
14	"	91		34	"	66		54	"	105	
15	"	55		35	"	66		55	"	86	
16	"	55		36	"	55		56	"	86	
17	"	69		37	"	55		57	"	67	
18	"	106		38	"	66		58	"	86	
19	"	86		39	"	66		59	"	86	
20	"	86		40	"	55		60	"	86	
Sum teller skal stemme m. nevner		1513 / 23790		Sum teller skal stemme m. nevner		2950 / 23790		Sum teller skal stemme m. nevner		4381 / 23790	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Se neste

Dato 30/6-88

Sted Lørenskog

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Som hjemmelshaver og ifølge eierseksjonsloven samtykker vi i seksjoneringen.

LØRENSKOG KOMMUNE
Erling Holtsmark
RÅDMANN

Tinglysingsstempel

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	61		81	N	177		101	N	189	
62	"	65		82	"	130		102	"	179	
63	"	55		83	"	113		103	"	256	
64	"	66		84	"	33		104	"	242	
65	"	66		85	"	696		105	"	145	
66	"	55		86	"	206		106	"	256	
67	"	69		87	"	344		107	"	11	
68	"	55		88	"	33		108	"	55	
69	"	55		89	"	395		109	"	51	
70	"	91		90	"	387		110	"	13	
71	N	374		91	"	95		111	"	211	
72	"	287		92	"	328		112	"	28	
73	"	82		93	"	35		113	"	53	
74	"	43		94	"	119		114	"	92	
75	"	130		95	"	76		115	"	79	
76	"	159		96	"	90		116	"	128	
77	"	384		97	"	535		117	"	15	
78	"	104		98	"	958		118	"	204	
79	"	76		99	"	167		119	"	83	
80	"	113		100	"	192		120	"	148	
Sum teller skal stemme m. nevner		6771 / 23790		Sum teller skal stemme m. nevner		11874 / 23790		Sum teller skal stemme m. nevner		14312 / 23790	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

Se resett!

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	LØRENSKOG KOMMUNE

Tinglysingsstempel

Erling Holtskog
RÅDMANN

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 23790	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
121	N	82		141	N	173		161	N		
122		69		142		72		162			
123		218		143		60		163			
124		50		144		74		164			
125		116		145		105		165			
126		78		146		106		166			
127		50		147		293		167			
128		71		148		349		168			
129		134		149		173		169			
130		191		150		250		170			
131		117		151		278		171			
132		72		152		53		172			
133		291		153		43		173			
134		611		154				174			
135		542		155				175			
136		3940		156				176			
137		37		157				177			
138		80		158				178			
139		467		159				179			
140		233		160				180			
Sum teller skal stemme m. nevner		21804 / 23790		Sum teller skal stemme m. nevner		23790 / 23790		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

Se resolusjon

7. Supplerende tekst

Dato

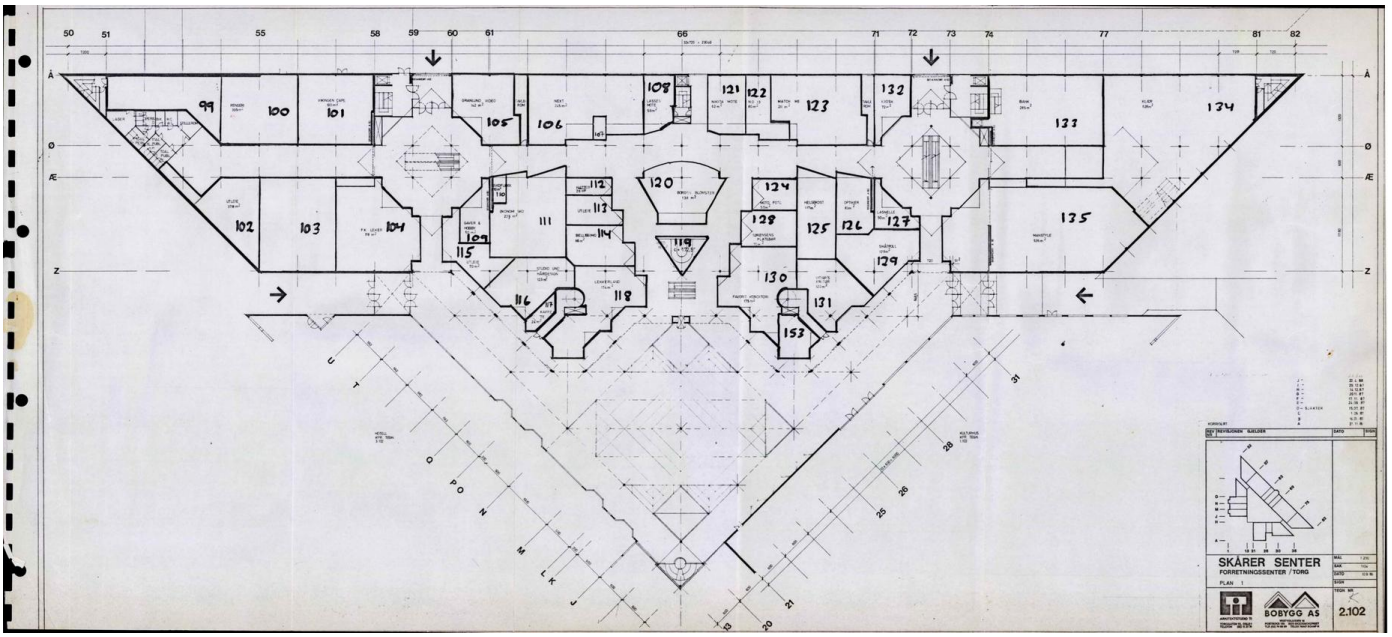
Sted

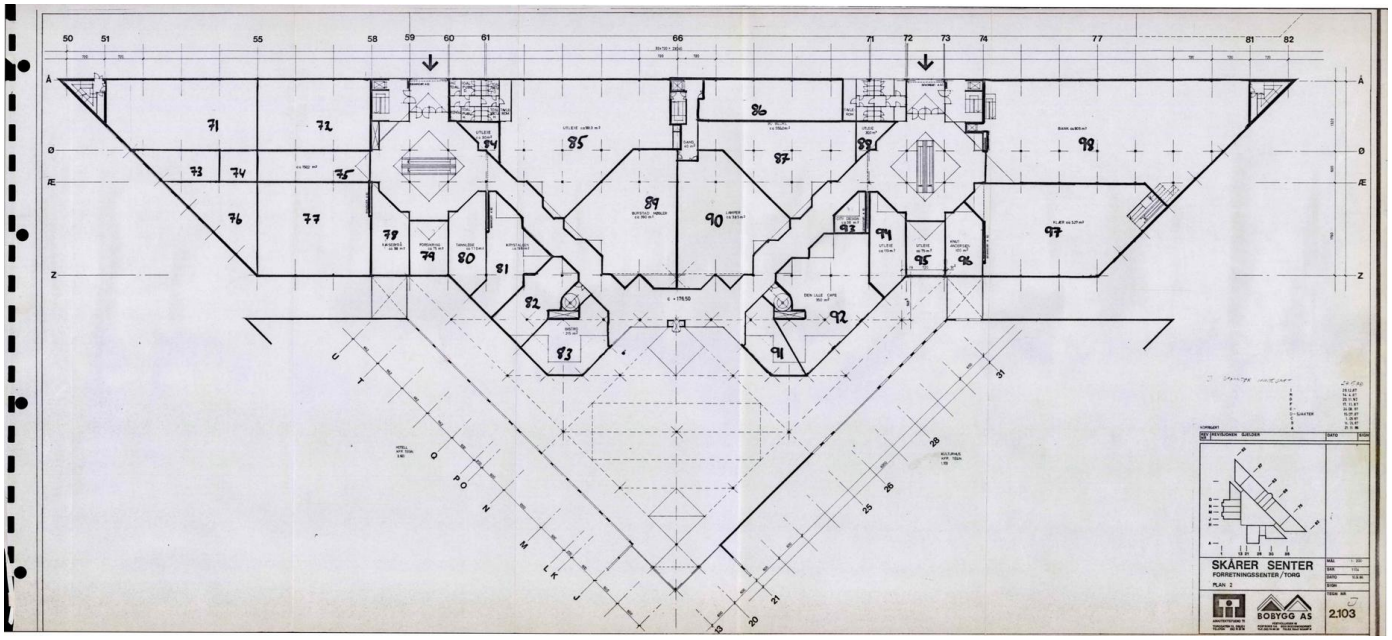
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

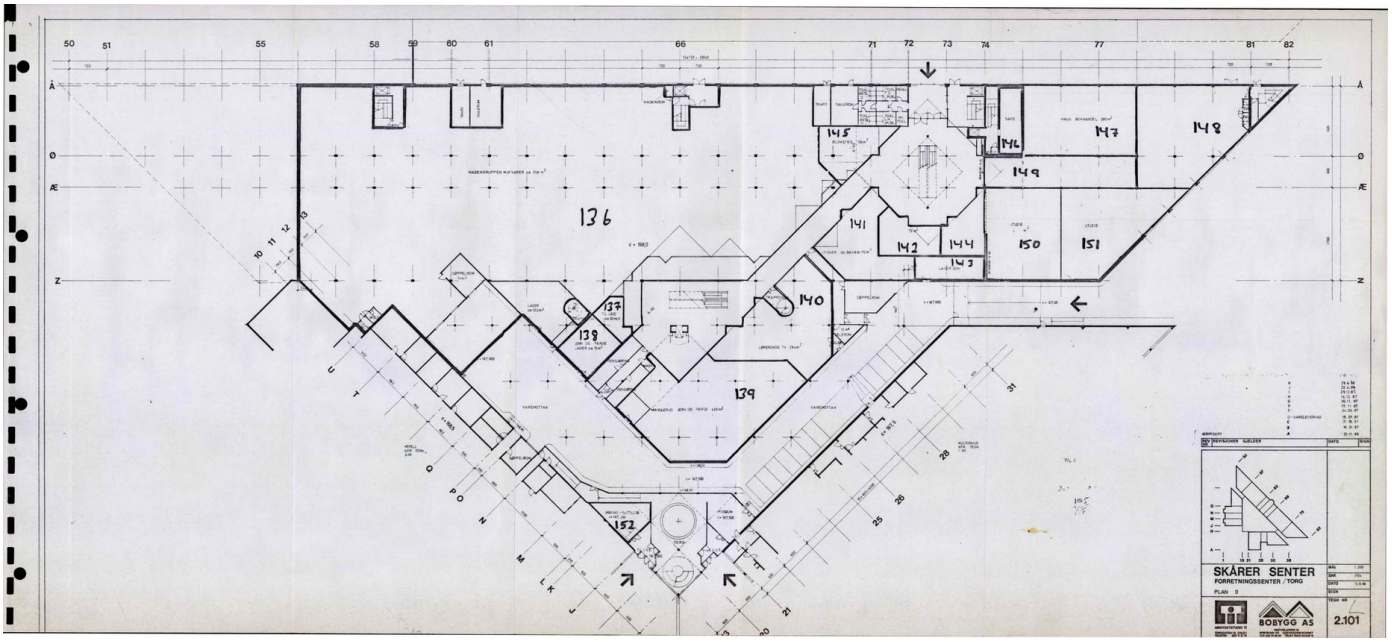
LØRENSKOG KOMMUNE

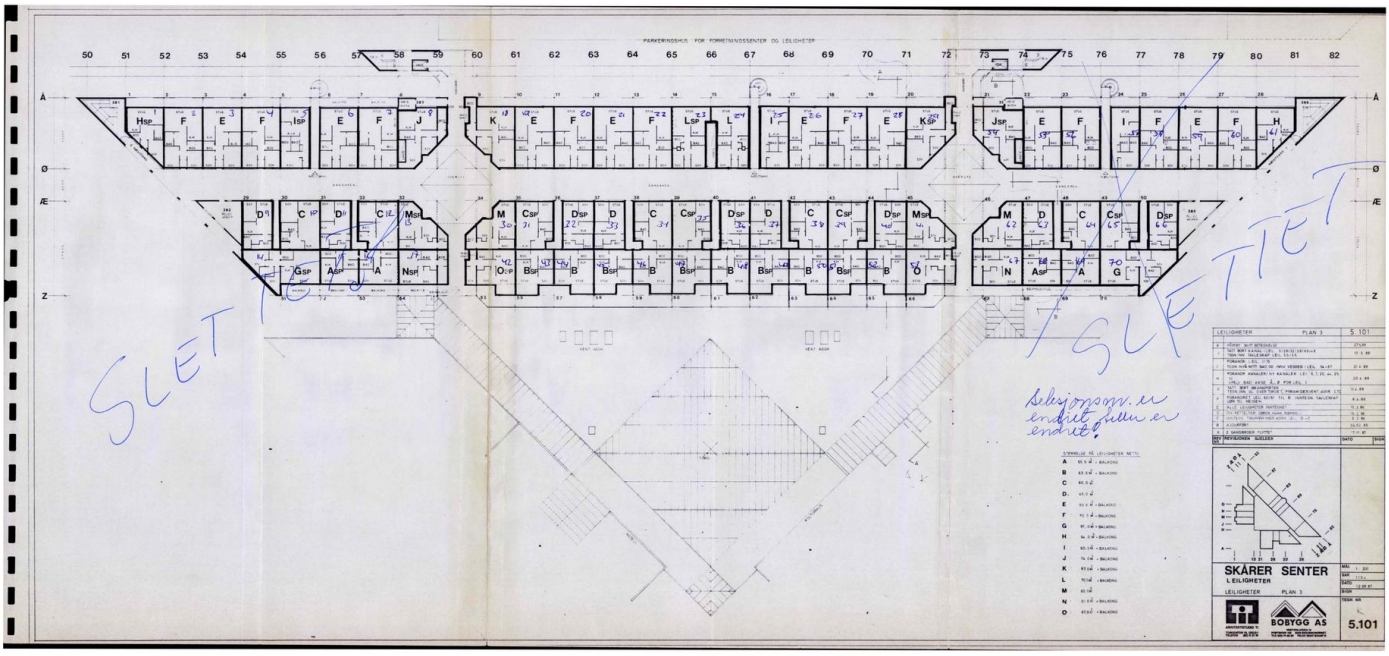
Erling Holtsmark
RÅDMANN

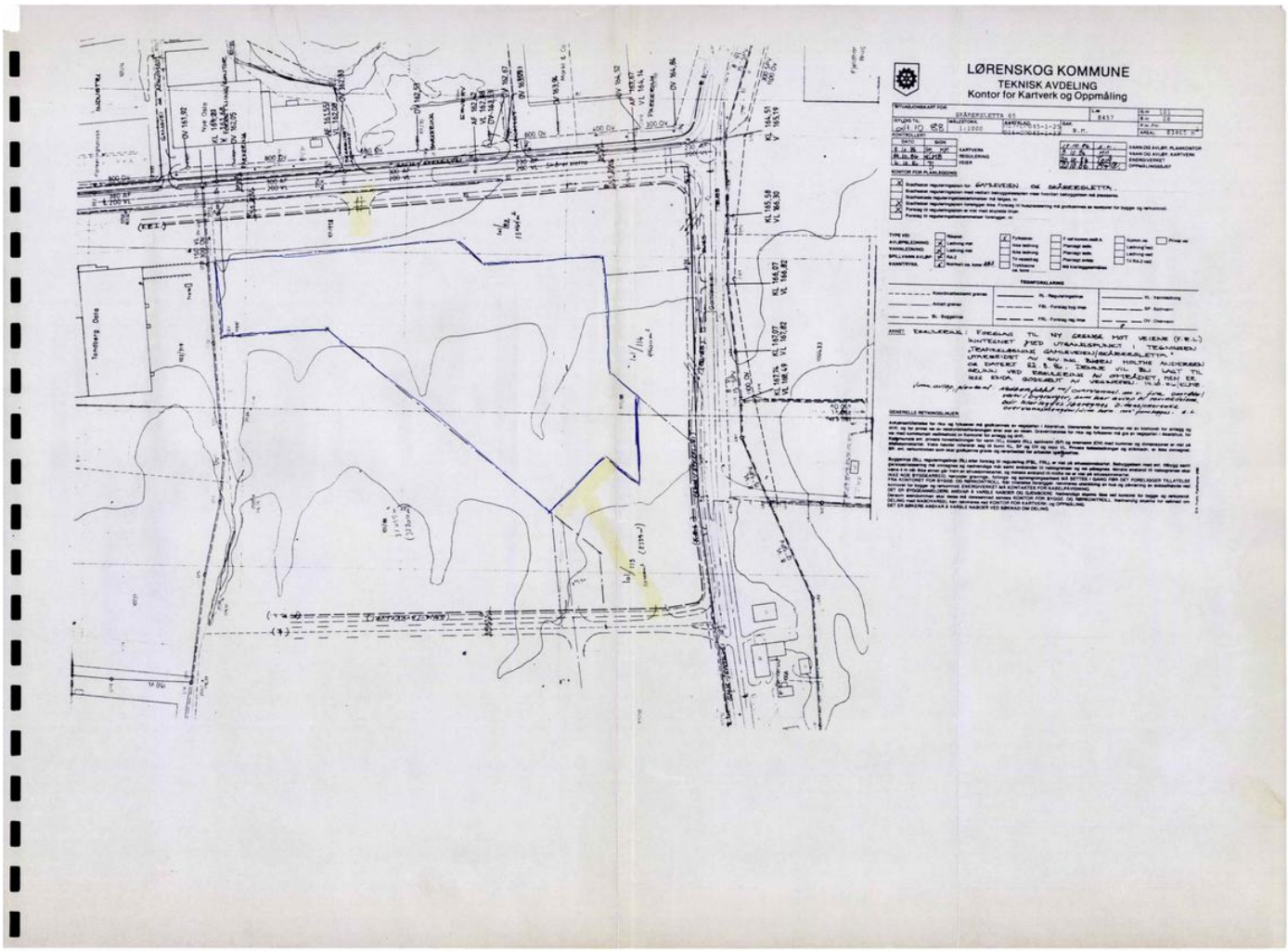
Tinglysingsstempel


SKÅRER SENTER
FORRETNINGSSENTER / TORG
BOBYGG AS
2.102

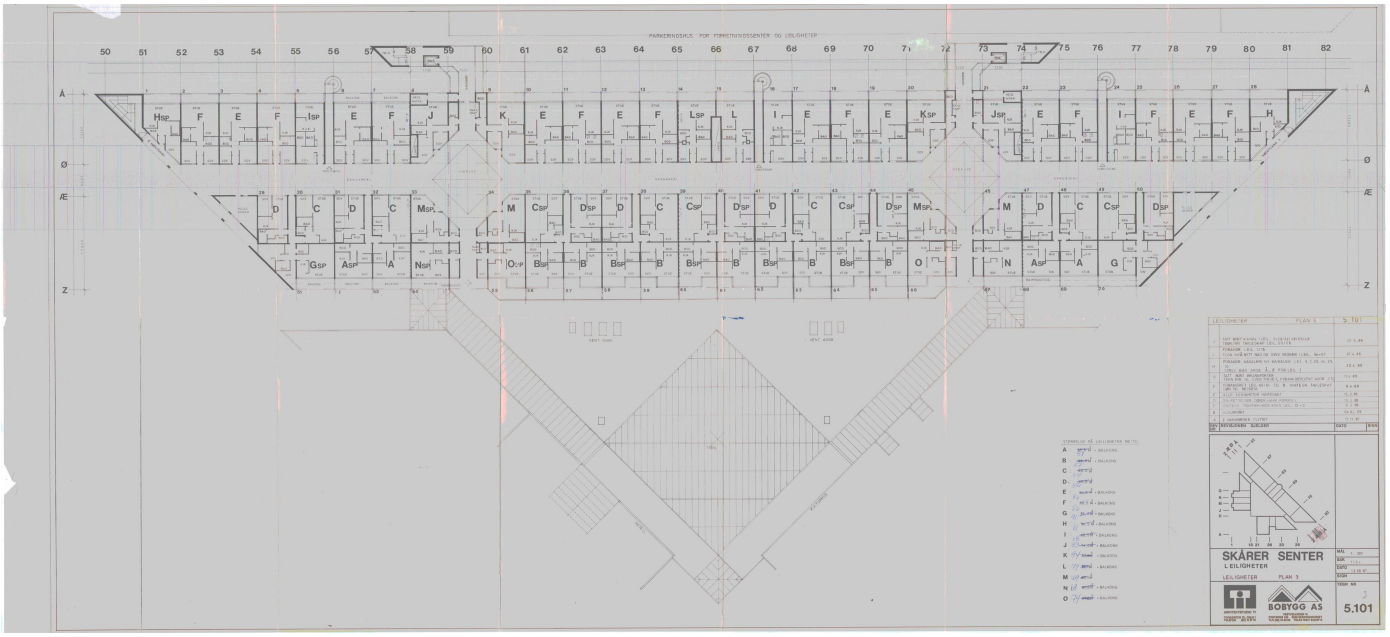

SKÅRER SENTER
FORRETNINGSSENTER/TORG
BOBYGG AS
2.103


136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
SKÅRER SENTER
FORRETNINGSSENTER / TORG
PLAN 0
BOBYGG AS
2.101


SLETTET
SLETTET
Selvbjørnsm. er endret, plan er endret.
SKÅRER SENTER
LEILIGHETER
BOBYGG AS
5.101


LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Kontor for Kartverk og Oppmåling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/7141/8
Attesteringstidspunkt 2025-09-15 09:18



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Ptass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune	Doknr: 1511230 Tinglyst: 01.12.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 304	
Postnummer: 1471 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr. 974637944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Triaden	971266430
Thongård AS	917307318

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	88		1 til 71
3029	Lørenskog	101	204		
3029	Lørenskog	101	112		
3029	Lørenskog	101	205		
3029	Lørenskog	101	206		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	101	204		
3029	Lørenskog	101	205		
3029	Lørenskog	101	206		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Bruksrett til fordel for allmennheten v/ Lørenskog kommune	842 566 142

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12/11-21	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:

Hjemmelshavere til eiendommene gnr.101 bnr. 88, 112, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101 bnr. 88, 112, 204 205 og 206 skal ha gjensidig rett til gang- og kjøreadkomst over hverandres eiendommer.

Parkering:

Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101. bnr. 88 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 205 og 206 skal har rett til parkering over gnr. 101, bnr. 88 som vist med grønn farge på vedlagt kart datert 05.11.2021

V/A:

Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101 bnr. 88, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101 bnr. 88, 204 205 og 206 skal ha gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger over hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av ledningene.

Overvann:

Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 204, 205 og 206 skal ha gjensidig rett til anlegge avløpsanlegg i forbindelse med overvann på hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold av anlegget.

Felles uteoppholdsarealer:

Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 101, bnr. 88 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 205 og 206 skal ha rett til opphold på områder avsatt til uteoppholdsareal over gnr. 101, bnr. 88 som vist med blå stiplet farge på vedlagt kart datert 05.11.2021 og tilsvarer felt BS1 i reguleringsplanen Skårer vest, delområde 8.

Passasje for allmenheten:

Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101, bnr. 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at allmennheten sikres allmenn tilgjengelig forbindelse/passasje over gnr. 101, bnr. 204, 205 og 206 mot det som er regulert felt BS1 i detaljreguleringsplan, med planident 032 og ikrafttredelsesdato 08.02.20217. Forbindelsen/passasjen er vist med rød farge på vedlagt kart datert 05.11.2021

Adkomst brannbil og brannoppstillingsplass:

Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 112, 204, 205 og 206 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 101, bnr. 88, 112, 204, 205 og 206 skal ha gjensidig rett til adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass.

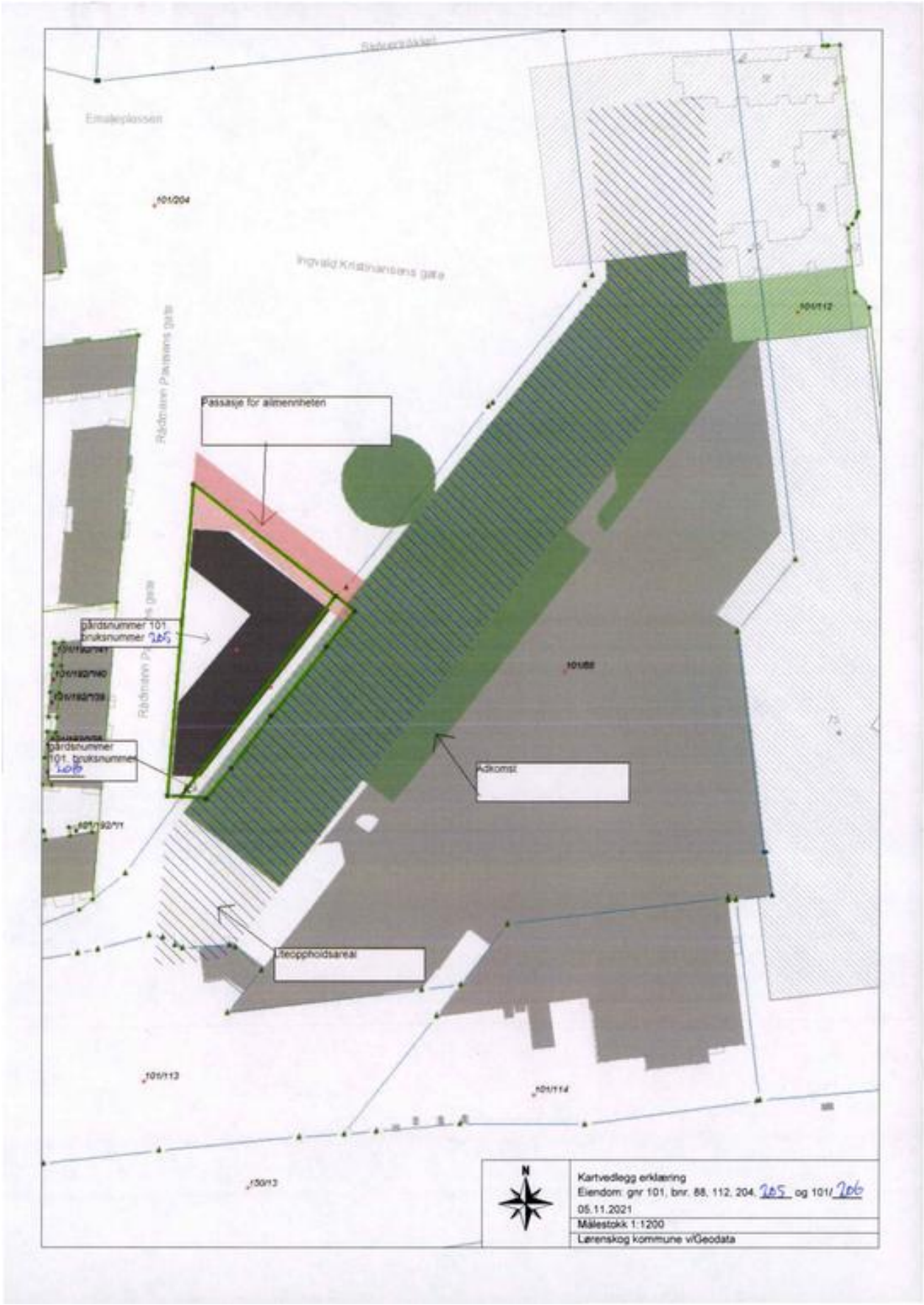
Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr. 101 bnr. 88, 112, 204, 205 og 206.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]	Navn blokkbokstaver
0560 2/11-21		OLE-CHRISTIAN HALLERUD ØNGTANGEN AS-JENSEN EIER FIRMAATTEST OG GENERALFULLMAKT


Passasje for allmenheten
gårdsnummer 101
bruksnummer 205
gårdsnummer
101, bruksnummer
206
Adkomst
Uteoppholdsareal
Kartvedlegg erklæring
Eiendom: gnr 101, bnr. 88, 112, 204, 205 og 101/206
05.11.2021
Målestokk 1:1200
Lørenskog kommune v/Geodata

Hafslund Nett #2848066 2013-03-07

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS og **Sameiet Triaden, org. nr.: 971 266 430**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 101 bnr. 88 i Lørenskog kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Gamleveien 88
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 21.12.2013.
Trasélengde ca 10 m over eiendommen
Trasébredde ca 1 m
Grøftedybde ca 1 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

Doknr: 244336 Tinglyst: 22.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 0,-

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:	

Sted:	Oslo	Dato:	13/3-13

Styret i Sameiet Triaden, org. nr.: 971 266 430, gnr. 101 bnr. 88 i Lørenskog kommune, aksepterer at denne avtalen inngås og at den tinglyses som heftelse på eiendommen, jfr. tinglysingsloven § 13 sjette ledd og eierseksjonsloven § 43 første ledd.

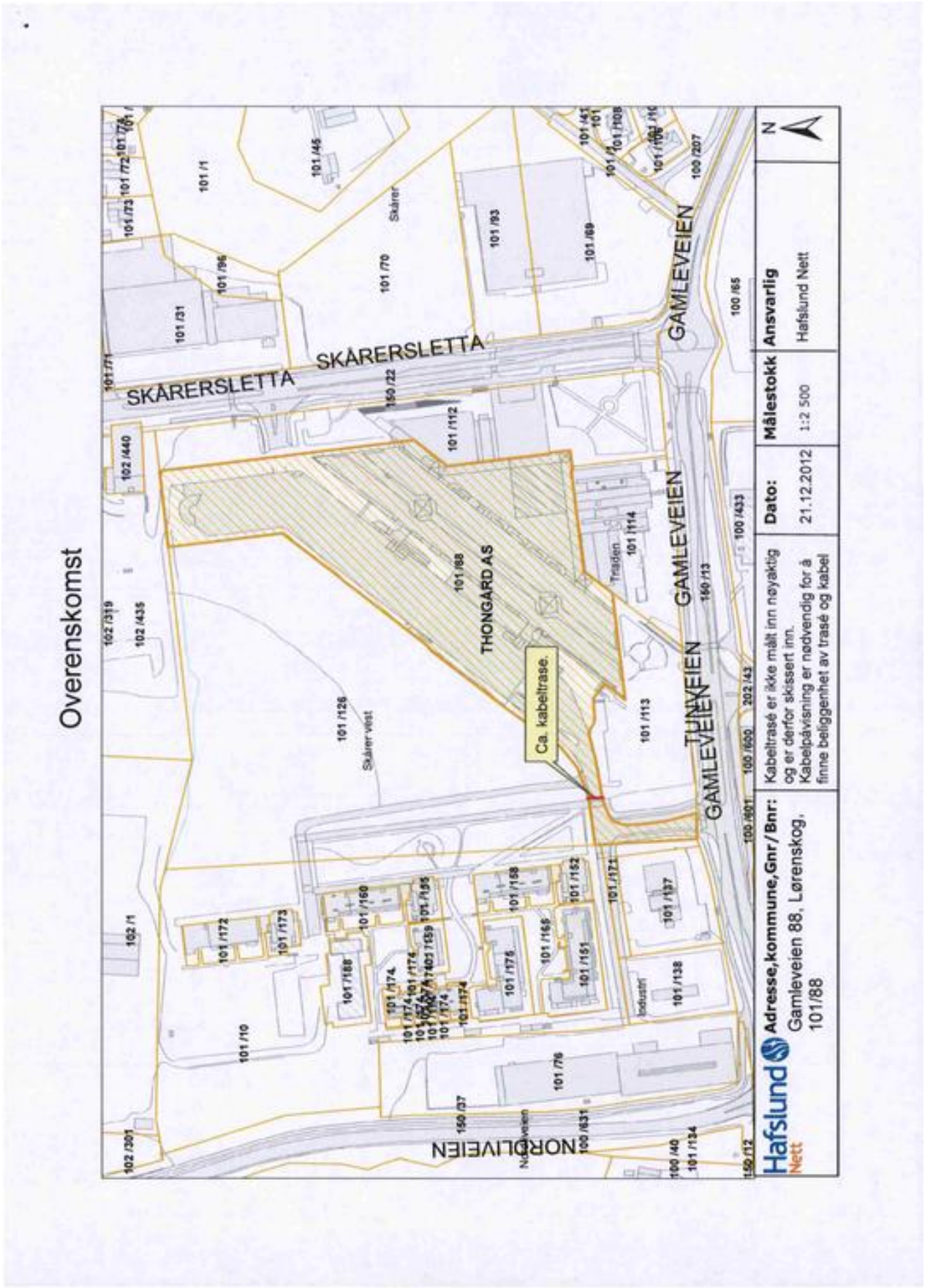
Grunneier: Org.nr.:	Sameiet Triaden 971 266 430
Styreleder signatur:	Inger Lise Ulven
(Blokkbokst.):	INGER LISE ULVEN
Styremedlem signatur:	Viggo Solstad
(Blokkbokst.):	VIGGO SOLSTAD
Styremedlem signatur:	Øyvind Myhre
(Blokkbokst.):	ØYVIND MYHRE
Styremedlem signatur:	
(Blokkbokst.):	JØRGEN SOLVEI
Styremedlem signatur:	Jørgen Sollie
(Blokkbokst.):	JØRGEN SOLLIE

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	GLENN EGGE

Overenskomst



Avtale

i forbindelse med utbygging av Triaden kjøpesenter og Skårerløkka

1. Parter

Følgende avtale er i dag inngått mellom

Thongård AS, org.nr. 917 107 318, **(Utbygger)**

og

Tove Granerud, beboer i Triaden sameie på gnr. 101, bnr. 88, snr. 71 i Lillestrøm kommune **(Beboer)**

I det følgende omtales Utbygger og Beboerne samlet som **Partene.**

2. Bakgrunn for avtalen

Utbygger er i gang med et større utbyggingsprosjekt på Skårerløkka. Det vil oppføres en vegg foran beboers leilighet. Oppføringen av denne veggen medfører at Beboer mister utsynet fra sin leilighet. Partene har i denne forbindelse blitt enige om nærværende avtale (**Avtalen**).

3. Nærmere om Avtalen

3.1 Nærmere om utbyggingen

Avtalen innebærer at Beboer aksepterer tapt utsyn fra sin leilighet i forbindelse med oppføringen av veggen ved parkområdet på taket mot følgende ytelser fra Utbygger:

- Utbygger besørger og bekoster utvidelse av eksisterende markterrasse i Beboers leilighet. Terrassen er i dag ca. 10 m2, og skal utvides med ca. 10 m2, slik at denne måler totalt ca. 20 m2.
- Tilskudd til oppgradering av Beboers leilighet på inntil kr. 200 000. Beboer står fritt med hensyn til ønskede oppgraderingsarbeider, men arbeidet skal utføres av STØ Entreprenør AS, som er Utbyggers entreprenør i forbindelse med utbyggingen av Triaden. Beløpet/tilskuddet gjøres opp direkte mellom Utbygger og entreprenør, og utbetales således *ikke* som et kontantbeløp til Beboer.

Det utvidede terrassedekket etableres oppå eksisterende tak. Foran terrassedekket vil det etableres et sedumtak. Et sedumtak har spesielle egenskaper, og er fuktsikret og drenert på særskilt vis. Sedumtaket og underliggende membran må behandles med varsomhet, og ikke belastes for tungt. For tung vekt på sedumtaket kan medføre at taket mister sin funksjon, og således føre til skade på underliggende bygningsmasse.

3.2 Særlig om bruk og innredning av terrassen

Beboer har selv ansvaret for å måke terrassen for snø på vinterstid.

Ved stort snøfall eller store snømengder, og hvor Beboer ikke selv er i stand til å måke terrassen for snø, må Beboer gi beskjed til driftssjef på Triaden kjøpesenter for bistand til snømåking. Eventuelle skader som skyldes at Beboer ikke selv fjerner snø, eller som følge av at Beboer ikke har gitt beskjed til driftssjef på Triaden, er Beboers eget ansvar.

3.3 Vedlikehold

Beboers leilighet utgjør en seksjon i Triaden sameie. Fordelingen av vedlikeholdsansvaret er regulert i sameiets vedtekter, eventuelt utfylt av eierseksjonslovens regler.

Utbygger er eier av underliggende næringsseksjoner i sameiet. Som ledd i denne avtalen, påtar Utbygger seg et utvidet vedlikeholdsansvar knyttet til vedlikehold, reparasjon utskifting av den «ytre delen» av Beboers terrasse. Med «ytre del» menes den delen av terrassen som har funksjon som tak for underliggende enheter og som refererer seg til terrassen som del av selve bygningen. Beboer har selv ansvar vedlikehold, reparasjon og utskifting av terrassens «innvendige del». Med «indre del» menes terrassens overflater, slik som terrassedekke eller lignende – som ikke har noen reell funksjon for bygningsmassen for øvrig.

Ved sin undertegning på denne avtalen, aksepterer Partene at ansvarsfordelingen som fremkommer av dette punktet nedfelles i sameiets vedtekter.

3.4 *Avvik fra TEK 17*

Utbyggingen av terrassen vil innebære at det blir en nivåforskjell mellom eksisterende terrasse og den nyoppførte, utvidede delen på mer enn 50 cm. I henhold til TEK 17 § 12-15, jf. § 12-11 skal nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikres med rekkverk. Beboer er kjent med, og aksepterer, at det ikke vil bli oppført rekkverk på terrassen som følge av nivåforskjellene, og at dette innebærer et avvik fra de krav som følger av TEK 17. Beboer fraskriver seg også å gjøre krav om rekkverk gjeldende overfor Utbygger.

3.5 Kostnader

Kostnadene knyttet til utvidelsen av terrassedekket dekkes av utbygger. Oppgraderinger i Beboers leilighet utført av STØ Entreprenør AS for inntil kr. 200 000 bæres av Utbygger.

3.6 Beboers plikter ved videresalg

Ved overdragelse eller utleie av boligen, plikter Beboer å informere ny eier eller leietager om Avtalen, herunder reguleringene vedrørende bruk og vedlikehold, pkt. 3.2 og 3.3, og aksept av avvik fra TEK 17.

4. Byggearbeider

Beboer skal bli boende i leiligheten mens byggearbeidene knyttet til utvidelsen av terrassen pågår. Byggearbeidene skal skje på en hensynsfull måte og slik at de i minst mulig grad er til ulempe for Beboers normale bruk av leiligheten.

Beboer plikter å gi nødvendig adkomst til leiligheten i den grad det er nødvendig for utførelsen av byggearbeidene.

5. Frister

Utbygger skal besørge gjennomføring av utvidelsen av terrassen så snart som praktisk mulig med hensyn til vær- og vindforhold. Utvidelsen skal være ferdigstilt senest innen 01.10.2022.

Tidspunkt for gjennomføring av oppgradering av Beboers leilighet avtales direkte mellom Beboer og STØ Entreprenør AS og avhenger av kapasitet hos STØ Entreprenør AS.

6. Offentligrettslige forhold og forholdet til sameiet

Utvidelsen av terrassen og oppføringen av veggen er godkjent av kommunen og sameiet. Dersom det skulle vise se at det er behov for ytterligere godkjennelser eller samtykker, påhviler det Utbygger å fremskaffe de nødvendige tillatelser til at utbyggingen kan gjennomføres.

7. Mislighold / reklamasjon / garanti

Eventuelle mangler eller reklamasjonspunkter knyttet til utvidelsen av terrassen reguleres i den utstrekning det passer av håndverkertjenestelova.

* * *

Denne avtale er utferdiget i 2 – to – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

(Sted), (dato)

For Utbygger:	Beboer:
_____	_____
(Navn)	(Navn)

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0223/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Isak H. Wiiks gate 9 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 88, snr 70 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Magnar Steen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380



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

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