NORDVIK

Skogblomstveien 24

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skogblomstveien 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
35	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat 3-roms fra 2014 | Vestvendt balkong | Garasjeplass | 2 soverom | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**115 840,-**
Totalpris	**4 705 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 240,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skogblomstveien 24!
Dette er en innbydende og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet fra 2014. Boligen byr på en god planløsning med to soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning og en vestvendt balkong på ca. 7 m² som gir en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet. Her får du også fjernvarme, balansert ventilasjon, ekstern bod og parkeringsplass i felles garasjekjeller.

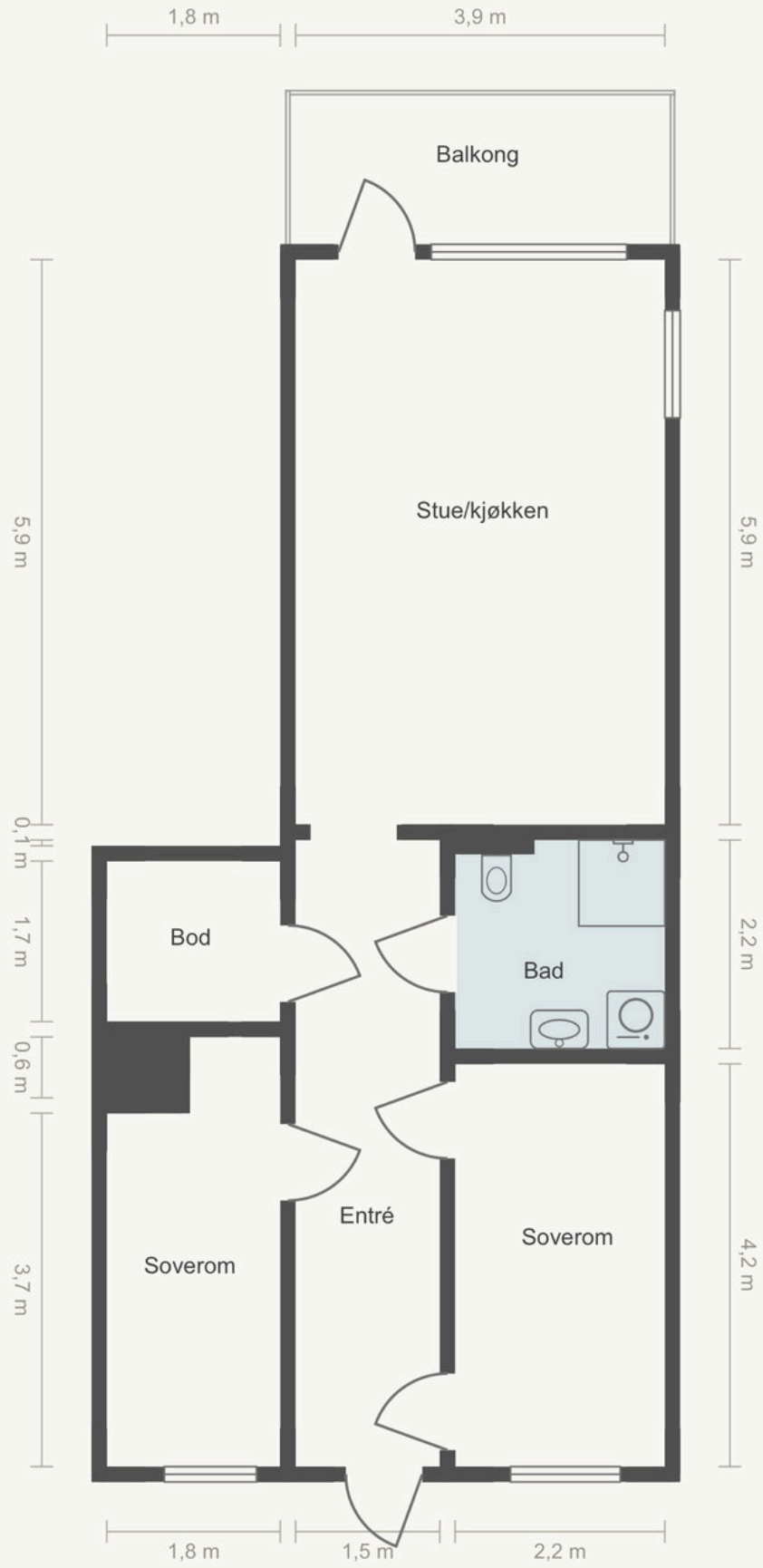
Beliggenheten i attraktive Snøbyen byr på en enkel hverdag med kort vei til Lørenskog stasjon, SNØ, dagligvare, skoler, barnehager og flotte turmuligheter.

Verdt å merke seg:

- Ingen TG3!
- Praktisk planløsning!
- To soverom!
- Vestvendt balkong på ca. 7 m²!
- P-plass i felles garasjekjeller m/elbillader!
- Ekstern bod på 5m²!
- Lørenskog stasjon ligger i sone 1, innen for Oslo grensa!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0195/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skogblomstveien 24, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 235, snr 19 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Erlend Vikingstad
Celine Tallås Kjernsval

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 705 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 718 840,- (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
2014

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bod, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 1 og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er målt på stedet av bygningssakkyndig ved befaring 14.09.2026 og oppgitt i samsvar med NS 3940:2023 og forskrift til avhendingslova. Målingene er utført med håndholdt lasermåler, og alle mål er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

BRA-i er bruksarealet innenfor boenhetens omsluttende vegger. BRA-e er bruksareal utenfor boenheten som tilhører boligen, for eksempel boder. BRA-b er innglasset balkong eller altan. Totalt BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA omfatter åpne terrasser og balkonger og inngår ikke i totalt BRA.

Rommene er benevnt etter faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Innhold
3. etasje: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.
Kjeller: Ekstern bod.

Standard
Entré
Velkommen inn i en praktisk entré med adkomst videre til boligens øvrige rom. Boligen har parkettgulv, mens vegger og himlinger består av sparklet/pussede og malte overflater. Praktiske hyller med knagger til å henge fra seg yttertøy og øvrig møblement som matcher førsteinntrykket av boligen.

Stue

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og ligger i en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet. Planløsningen gir gode muligheter for å etablere både en komfortabel sofagruppe og spiseplass, med en fin sammenheng mellom boligens ulike soner. Fra stuen er det utgang til den vestvendte balkongen på ca. 7 m², som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Kjøkkenet er fint integrert med stuen og bidrar til en sosial og funksjonell åpen kjøkken- stueløsning. Innredningen har et stilrent uttrykk med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryser.

Bad
Badet har et helhetlig uttrykk med flislagte gulv og vegger, kombinert med slette overflater i himlingen. Rommet er innredet med servantskap med glatte fronter, servant, klosett og dusj på gulv, samt opplegg for vaskemaskin.
Her får du også vannbåren gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er ett av boligens to soverom og rommet gir gode muligheter for møblering med dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet inngår som en naturlig del av den arealeffektive planløsningen og kan møbleres etter ønske og behov. Det er garderobeskap på hver side av sengen som gir en praktisk løsning i hverdagen.

Soverom 2
Boligens andre soverom tilfører verdifull fleksibilitet og kan innredes etter behov, enten som soverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Balkong
Den vestvendte balkongen på ca. 7 m² er et attraktivt tillegg til boligen og gir en hyggelig utendørs sone i direkte tilknytning til oppholdsrommet. Her er det gode muligheter for å innrede med ønsket utemøblement og skape en fin uteplass. Fra balkongen har man utsikt inn mot åpent friareal og hyggelig lekeplass for barna.

Bod og parkering
Boligen har praktiske oppbevaringsmuligheter med intern bod og ekstern bod på 5 m² i felles kjeller. I tillegg disponerer boligen parkeringsplass i felles garasjekjeller, et komfortabelt og praktisk supplement i hverdagen.

Parkering
Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg beliggende i underetasjen. Det er montert elbillader på plassen. Man må opprette eget ladeabonnement gjennom Elaway.

Det er 15 av parkeringsplassene som tilhører sameiet, og 7 som er tilgjengelig for utleie. For utleie av parkeringsplass må man ta kontakt med styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave til forrige eier i 2025. Dette vil også stå i vår salgsoppgave.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vedlikeholdsplan skal utarbeides. Vet ikke når denne skal utarbeides og hva den vil inkludere.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Konstruksjonsoppbygning
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem
- Felles varmtvann.
- Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Badet har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater
- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Systemhimling.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,49 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

- Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

-Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning
- Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
- Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.
- Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Bygningsdeler som har fått TG2: (1)
- Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 7
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): (1)
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Ingen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Dette innebærer følgende: Kjøleskap, ovn, platetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer som ikke følger: Vaskemaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner i stue og hovedsoverom
- Lampe i stue følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1.907 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 240,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, garasje, trappevask, bredbånd og kabel-TV, vedlikehold, forretningsfører, brøyting, gressklipping m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: kr.2.661,-
- TV/Internett: kr. 229,-
- Kontingent: kr. 100,-
- Tilknyttet garasjeplass nr.19 kr. 250,-

Faktura for faktisk forbruk av vann og varme blir avregnet av sameiet. Man betaler etter forbruk og er ikke inkludert i felleskostnadene.

De opplyste felleskostnadene vil være gjeldene fra og med 01.10.2026 ihht boligopplysninger mottatt fra forretningsfører.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i månedlige felleskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 202 532,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 810 128,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor leverer: Tv og Bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
Formtoppen Sameie, orgnr. 915594433

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

Røyking på svalgang er ikke tillatt.

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

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID
Økonomi
- Vi har jobbet en del med de økningene som har vært på kostnader vi har og vi gjør det vi kan for å holde husleien så lav som mulig. En generell prisøkning på det meste, f.eks. kommunale avgifter og forsikringspremier, til et økt behov for vedlikehold, gjør at husleien blir høyere enn ønsket. Som det kommer frem av årsregnskapet så er det dessverre ikke vært lett å få regnskapet til å gå i null.
- Vi har valgt å gå over til månedlig avlesning av forbruk på varmtvann og varme og nå også kaldtvann. Dette er gjort for å gi alle en bedre mulighet til å passe på eget forbruk. Vi ser at dette har blitt en liten utfordring og vi jobber fortsatt kontinuerlig for å rette eventuelle feil. Månedlig avlesning gjør også at vi lettere legger merke til unormalt forbruk og kan utbedre dette raskt. Vi har et høyt forbruk på fellesområdene, og det har vært viktig for styret å få kontroll på dette. Akonto kaldtvann for januar, februar og mars vil bli tilbakebetalt.
- Som dere vet, så ble Boalliansen kjøpt opp av USBL i 2024. Dette innebar mye nytt for oss, blant annet et helt nytt styreverktøy for oss, Bonabo. Vi jobber fortsatt med å bli fortrolig med det nye systemet med USBL, Lørenskog stasjonsby vel
- Det har vært oppstart av Vellet i stasjonsbyen Lørenskog og oppstart av Lørenskog driftstyret, de sitter i dette styret. Det har vært gjennomført flere møter og befaring i forbindelse med overtagelse av felles eiendom som parken og turstiene.

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

med service og reparasjon.

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

Forsikringssaker
- Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i 2024.

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

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

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 918,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste er overskudd på kroner 188.332,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 669 438,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kroner 591.787.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6512848

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 612 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær, sittegrupper og sykkelparkering. Hellebelagte interne gangstier.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kort gangavstand til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 i umiddelbar nærhet, Coop Mega, Kiwi og Joker. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.02.2019.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

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

Lørenskog Stasjonsby er under omfattende utvikling, og

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

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

3222/106/235/19:
09.02.2015 - Dokumentnr: 116522 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:234 Snr:18
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Bruksrett til utvendig fellesareal.

29.05.2015 - Dokumentnr: 471109 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/7422

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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.

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 990,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk (to første gratis deretter 2.900 per stk) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 101 552,- 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
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.
- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Brev fra forretningsfører
- Innkalling og protokoll fra årsmøte
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter
- Seksjonering

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2026

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

Megler
Kevin Aleksander Mathiesen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99468914

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

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

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

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

AS.

Skogblomstveien 24

Nabolaget Lur - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	**4 min**
498 elever, 21 klasser	0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	**20 min**
804 elever, 35 klasser	1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.)	**4 min**
506 elever, 20 klasser	2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	**7 min**
190 elever, 6 klasser	0.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	**20 min**
346 elever, 23 klasser	1.8 km
Lørenskog videregående skole	**5 min**
850 elever, 39 klasser	2.4 km
Mailand videregående skole	**5 min**
900 elever	2.5 km

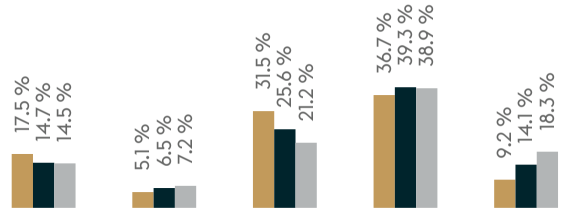
Offentlig transport

Lørenskog stasjon	**7 min**
Linje L1	0.6 km
Lørenskog stasjon	**8 min**
Linje 67, 120	0.6 km
Stovner	**7 min**
Linje 4, 5	3.7 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	14.4 km
Oslo Gardermoen	**27 min**

Barnehager

Framtia barnehage (0-5 år)	**2 min**
101 barn	0.2 km
Margaretalia barnehage (0-5 år...	**3 min**
46 barn	0.3 km
Steinerud barnehage (0-5 år)	**6 min**
140 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	10 min
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Tilstandsrapport

Skogblomstveien 24
1470 LØRENSKOG

Referanse: 2026-1572
Matrikkel: 3222-106/235/0/19
Befaringsdato: 14.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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 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: 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 IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ett er gitt tilstandsgrad 2, og 13 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 2 • 1 TG 0 / TG 1 • 13

TG 2

Vesentlige avvik
1 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje Side 7

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje Side 7

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Badet har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Systemhimling.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,49 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,21 meter.

Himmelretning: Vest.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er i følge en tidligere tilstandsrapport et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

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

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført rens av kanaler i 2025. Jevnlig utskifting av filter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2015 – Installasjon av nyanlegg.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Nei

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de

nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

TOTALT AREAL

66 m²	61 m²	5 m²	–	7 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2014)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
3. etasje	61 m²	-	-	**61 m²**	7 m²
Sum Leilighetsbygg	**61 m²**	**5 m²**	**-**	**66 m²**	**7 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, To soverom, Stue/kjøkken, Bod, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Skogblomstveien 24, 1470 LØRENSKOG**
Matrikkel: **3222-106/235/0/19**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Celine Tallås Kjernsval og Erlend Vikingstad**

Kunde: **Erlend Vikingstad**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **14.09.2026**

Tilstede ved befaring: **Erlend Vikingstad (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **14.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

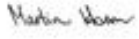
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erlend Vikingstad	9578-5997-4-3953538	2026-09-08 19:24:20
Celine Tallås Kjernsval	9578-5999-4-3879257	2026-09-09 12:22:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0195/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogblomstveien 24, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Erlend Vikingstad, Celine Tallås Kjernsval

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6512848
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave til forrige eier i 2025. Dette vil også stå i vår salgsoppgave.

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Vedlikeholdsplan skal utarbeides. Vet ikke når denne skal utarbeides og hva den vil inkludere.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0195/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Celine Tallås Kjernsval	**2026-09-09**	**Erlend Vikingstad**	**2026-09-08**

Identifikasjon

Celine Tallås Kjernsval

Identifikasjon

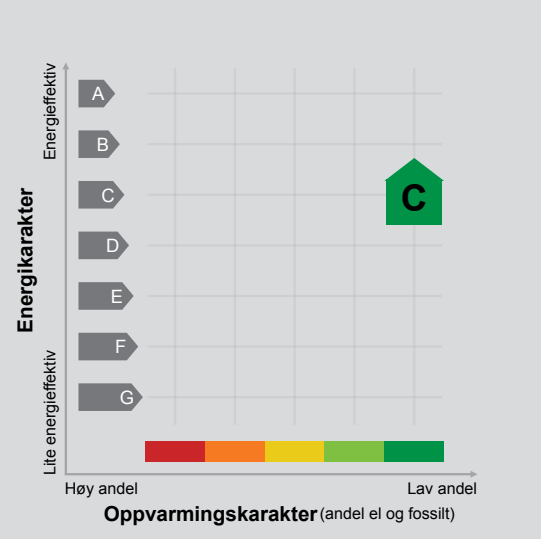
Erlend Vikingstad

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogblomstveien 24
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300429148
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-7175
Dato	11.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogblomstveien 24
Postnummer: 1470
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0303
Dato: 11.08.2024 18:57:31
Energimerkenummer: Energiattest-2024-7175

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 106
Bruksnummer: 235
Seksjonsnummer: 19
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300429148

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Formtoppen Sameie		**Vår ref.:**	2483/19	**Fødselsdato eier:**	[redacted]
Skogblomstveien 24		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	[redacted]
1470 LØRENSKOG		**Eiere:**	Erlend Vikingstad, Celine Kjernsval		
Organisasjonsnr:	915 594 433	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 290**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 661
Tilleggsytelser:	TV/Internett	229
	Kontingent	150
Objekt:	Tilknyttet garasjeplass nr. 19 (24833 - 14)	250

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 240**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 661
Tilleggsytelser:	TV/Internett	229
	Kontingent	100
Objekt:	Tilknyttet garasjeplass nr. 19 (24833 - 14)	250

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aina Helen Slåtsveen Evensen
Adresse:	Idas vei 125
Postnr/-sted:	0981 OSLO
Telefon:	Mob.: 97609418
E-post:	aevensen@invacare.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	240
Annen formue:	8 918	Utgifter:	8		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	106/235 - seksjon:19		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7612.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6512848

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2022	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Formtoppen Sameie	**Vår ref.:**	2483/19	**Fødselsdato eier:** [redacted]
Skogblomstveien 24	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**
1470 LØRENSKOG	**Eiere:**	Erlend Vikingstad, Celine Kjernsval	

Organisasjonsnr: 915 594 433

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk

Fasiliteter:

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

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



INNKALLING 2026

Formtoppen Sameie

Onsdag 20.05.2026 kl. 19:00

Luhr skole, gymsal

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Formtoppen Sameie

Møtet finner sted onsdag 20.05.2026 kl. 19:00 - Luhr skole, gymsal

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Formtoppen Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Behov for utskifting av defekt dør mot bakgård [bygg 4]

5.2 Overvåkning i sameiet

5.3 Tv- og internettabonnement

5.4 Automatisk tilkobling til brannvesenet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 162.750,-- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Behov for utskifting av defekt dør mot bakgård [bygg 4]

Meldt inn av Wojciech Leszczynski

Jeg ønsker å melde inn en sak til årsmøtet angående den vedvarende problematikken med døren som fører ut til bakgården.

Denne døren har vært gjenstand for utallige reparasjoner og justeringer i løpet av de siste 11 årene, men dessverre har ingen av disse tiltakene ført til en permanent løsning. Problemet har nå eskalert til et punkt der det ikke lenger er snakk om behov for enkel service, men om en strukturell svikt i selve konstruksjonen.

Hovedpunkter i saken:

Strukturell deformasjon: Som vedlagte bilder viser, har dørrammen fått synlige sprekker i hjørneskjøtene. Døren har "mistet fasonen" og er ikke lenger rett eller stabil. Dette gjør at den lever sitt eget liv avhengig av temperatur og bruk.

Sikkerhetsrisiko (HMS): Det mest alvorlige er at døren ofte kiler seg fast. Dette medfører at den i perioder enten ikke lar seg lukke ordentlig, eller enda verre at den ikke lar seg åpne fra innsiden. Dette er en uakseptabel situasjon for en dør som benyttes daglig av beboerne.

Økonomisk vurdering: Det er ikke lenger økonomisk forsvarlig å bruke midler på reparasjoner av en dør som er strukturelt utslitt. Erfaringen fra de siste 11 årene viser at slike tiltak kun har en svært kortvarig effekt.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å skifte ut hele

dørkonstruksjonen med en ny, moderne dør som er dimensjonert for bruken i vårt bygg. Dette vil være den eneste langsiktige løsningen som sikrer både funksjonalitet, sikkerhet og stopper løpende reparasjonskostnader.

5.2 Overvåkning i sameiet

Meldt inn av Muhammed Akram Khan

Enkelte kaster søppel, møbler i området, noe som medfører flere ulemper. Ønsker at de skal få konsekvenser i form av bøter. Ikke alltid lett å se hvem som gjøre dette, derfor er det ønskelig med kameraovervåkning slik at de blir ansvarliggjort.

Forslag til vedtak: Ønsker utvidelse av kameraovervåking i sameiet

5.3 Tv- og internettabonnement

Styret har innhentet nye tilbud på tv- og internettabonnement. Etter en samlet vurdering har vi besluttet å fortsette med Telenor som leverandør. Vi har fått 3 pakker å velge mellom, vennligst les produktarkene og stem på den pakken du ønsker.

Forslag til vedtak:

a. Frihet M. Nåværende pakke. Nåværende pris: 615 kr per måned. Ny pris: 499 kr per måned.

Inkludert: T-We II dekoder. 260 poeng til å fordele på internett, tv og strømmetjenester slik man ønsker selv.

b. Frihet S. 319 kr per måned.

Inkludert: 200 poeng til å fordele slik man ønsker selv.

T-We II dekoder kan leies utenom, 129 kr per måned, faktureres beboer direkte.

c. Bredbånd Start. 219 kr per måned.

Inkludert: Internett, 150 Mbps ned/150 Mbps opp

TV-pakker kan legges til, pris fra 319 kr per måned, og T-We II dekoder kan leies utenom, 129 kr per måned. Faktureres beboer direkte.

5.4 Automatisk tilkobling til brannvesenet

Per i dag betaler sameiet over 13 000 kroner i halvåret for å være tilknyttet automatisk alarmtilkobling til brannvesenet. I 2025 betalte sameiet over 35 000 kroner for unødvendige utrykninger fra brannvesenet. Flesteparten av disse greier vi å viderefakturere til den som utløste alarmen. Styret ønsker å høre om det er ønskelig å fortsette å være tilknyttet automatisk alarmtilkobling til brannvesenet.

Konsekvenser av å ikke være tilkoblet automatisk alarmtilkobling vil være at man selv må ringe inn til brannvesen ved reell brann.

Forslag til vedtak: Si opp automatisk alarmtilkobling til brannvesenet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aina Helen Slåtsveen Evensen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jenny Arnesen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marit Gudny Gresseth, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Martin Raz, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Emilie Kristiansen Buer, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Petrit Ibrahimi, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Aina er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Martin er på valg. Martin ønsker å stille til gjenvalg for 1 år som styremedlem.

Styremedlem Emilie er på valg. Emilie stiller til gjenvalg for 1 år som styremedlem med forbehold, les styrets innstilling.

Styremedlem Jenny er ikke på valg. Jenny ønsker å fratre sitt verv.

Styremedlem Marit er ikke på valg.

Camilla Eldal har meldt seg som kandidat.

Forslag til vedtak: Camilla Eldal velges til 2 år som styremedlem.

Emilie tar over Jenny sitt verv og velges til 1 år som styremedlem.

Styrets innstilling: Som Emilie har varslet selv, så skal hun og familien hennes selge leiligheten i sommer. Hun melder seg derfor som styremedlem med visse forbehold. Etter 3 år i styret har hun god kontroll på styrets rutiner og vil fortsette å bidra med organisering og kommunikasjon slik hun gjør i dag. Hun vil bli et slags "hjemmekontor-medlem" siden hun ikke vil ha mulighet til å besøke sameiet i det daglige.

Styrets innstilling er at Emilie er en ressurs i styret og hun er velkommen til å ta over Jennys gjenstående tid i vervet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Petrit ønsker å stille som varamedlem for 1 år.

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

6.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Opprette en egen valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**902 179**	**745 275**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	188 332	156 904
B. Endring arbeidskapital	**188 332**	**156 904**
C. Arbeidskapital	**1 090 511**	**902 179**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 415 311	1 335 000
Kortsiktiggjeld	-324 800	-432 821
C Arbeidskapital	**1 090 511**	**902 179**

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

Resultatregnskap 2025 Formtoppen Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 218 748	6 163 653	6 898 150	5 652 569
Sum leieinntekt		**5 218 748**	**6 163 653**	**6 898 150**	**5 652 569**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 200	32 032	218 538	0
Sum annen inntekt		**1 200**	**32 032**	**218 538**	**0**
Sum inntekt		**5 219 948**	**6 195 685**	**7 116 688**	**5 652 569**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	22 948	21 855	22 000	24 095
Styrehonorar	3	162 750	155 000	162 750	170 887
Driftskostnad					
Energikostnad		1 084 954	789 062	700 000	1 025 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	421 922	458 133	430 500	449 000
Kommunale avgifter/renovasjon		752 906	2 361 348	2 800 000	866 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	126	621	7 500	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	43 833	34 017	5 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	7	489 044	597 222	645 000	580 000
Revisjonshonorar		39 352	21 844	30 000	14 500
Forretningsførerhonorar		206 501	174 354	205 000	216 000
Andre honorar	8	352 572	181 303	150 000	171 000
Kontorkostnad		2 077	0	2 000	0
TV/bredbånd		958 440	842 520	855 000	980 000
Kontingenter og gaver		202 924	168 000	168 000	155 000
Forsikringer		299 291	232 499	250 000	372 300
Andre kostnader	9	19 961	13 911	14 500	12 000
Sum kostnad		**5 059 600**	**6 051 688**	**6 447 250**	**5 070 782**
Driftsresultat		**160 348**	**143 997**	**669 438**	**581 787**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 864	13 437	0	10 000
Rentekostnad		880	529	0	0
Netto finansposter		**-27 984**	**-12 908**	**0**	**-10 000**
Årsresultat		**188 332**	**156 904**	**669 438**	**591 787**
Overført sameiekapital		188 332	156 904	0	0
SUM OVERFØRINGER		**188 332**	**156 904**	**0**	**0**

Balanse 2025 Formtoppen Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		43 810	16 075
Kundefordringer		51 141	41 965
Andre kortsiktige fordringer		17 503	86 678
Forskuddsbetalte kostnader		527 999	409 207
Innestående konsernkonto og bank		774 858	781 075
Sum omløpsmidler		**1 415 311**	**1 335 000**
SUM EIENDELER		**1 415 311**	**1 335 000**

Balanse 2025 Formtoppen Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 090 511	902 179
Sum opptjent egenkapital		**1 090 511**	**902 179**
Sum egenkapital	**10**	**1 090 511**	**902 179**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24 034	9 436
Leverandørgjeld		160 393	256 272
Skyldig off. myndigheter		0	80 739
Annen kortsiktig gjeld		140 373	86 374
Sum kortsiktig gjeld		**324 800**	**432 821**
Sum gjeld		**324 800**	**432 821**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 415 311**	**1 335 000**

Sted:_____ Dato:_____

Aina Helen Slåtsveen Evensen
Styreleder

Marit Gudny Gresseth
Styremedlem

Emilie Kristiansen Buer
Styremedlem

Martin Raz
Styremedlem

Jenny Arnesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 140 seksjoner.
Eiendommene er oppført på gnr 106 og bnr 235 i Lørenskog kommune og tomtearealet er 7 612,7 kvm.
Eiendommene er forsikret i IF med polisenummer SP6512848.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 352 940	3 011 148
3609 Tillegg garasje	504 952	402 950
3615 Tillegg akonto kaldtvann/fjernvarme	0	1 567 278
3618 Strøm el-bil	135 856	102 476
3619 Dugnadstillegg	77 000	72 000
3620 Tillegg Kabel-TV/bredbånd	945 000	839 800
3690 Tillegg kontingent	203 000	168 000
Sum	**5 218 748**	**6 163 653**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	1 200	800
3990 Andre driftsinntekter	0	31 232
Sum	**1 200**	**32 032**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	22 948	21 855
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	162 750	155 000
Sum	**185 698**	**176 855**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 200	111 090
6340 Heisalarm	1 641	2 016
6341 Brannalarm	35 656	62 543
6361 Fast renhold	129 717	128 430
6362 Skadedyrutryddelse	13 016	12 342
6364 Matteleie	34 222	33 885
6391 Snømåking/strøing/feiing	86 960	90 917
6392 Containerleie/tømming	8 509	16 909
Sum	**421 922**	**458 133**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	126	621
Sum	**126**	**621**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	40 915	30 058
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 959
6552 Driftsmateriell	2 918	0
Sum	**43 833**	**34 017**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	7 245	76 185
6602 Vedlikehold VVS	0	115 255
6603 Vedlikehold elektro	62 080	3 493
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	51 229	37 748
6611 Vedlikehold heiser	227 768	78 770
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	40 518	95 205
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	95 321	135 864
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	10 484
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6648 Vedlikehold dører og porter	4 883	24 219
Sum	**489 044**	**597 222**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Honorar Techem	126 525	49 580
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 250	28 020
6750 Vakthold	196 797	103 703
Sum	**352 572**	**181 303**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	8 514	6 014
7719 Møter, div. styret	4 650	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 155	1 955
7770 Betalingskostnader	1 970	5 025
7772 Omkostninger inkasso	0	45
7773 Omkostninger innkreving	3 640	883
7792 Øredifferanse	0	-10
7795 Korrigering felleskostnader	-968	0
Sum	**19 961**	**13 911**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	902 179	188 332	1 090 511
Sum opptjent egenkapital	**902 179**	**188 332**	**1 090 511**
Sum egenkapital	**902 179**	**188 332**	**1 090 511**

Resultat og balanse med noter for Formtoppen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Formtoppen Sameie

Styreleder	Aina Helen Slåtsveen Evensen (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Jenny Arnesen (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Martin Raz (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Marit Gudny Gresseth (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Emilie Kristiansen Buer (sign.)	27.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Formtoppen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Formtoppen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: RPU4C-6BE16-1MN8P-E2FTO-A58RB-JHSQS

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RPU4C-6BE16-1MN8P-E2FTO-A58RB-JHSQS

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-29 12:43:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RPU4C-6BE16-1MN8P-E2FTO-A58RB-JHSQS

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Formtoppen Sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Aina Helen Slåtsveen Evensen
Styremedlem, Jenny Arnesen
Styremedlem, Marit Gudny Gresseth
Styremedlem, Martin Raz
Styremedlem, Emilie Kristiansen Buer
Varamedlem, Petrit Ibrahimi

Styret i Formtoppen Sameie består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

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

Formtoppen Sameie består av 140 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Formtoppen Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6512848. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

Styrets arbeid

Økonomi:

Vi jobber kontinuerlig med å holde husleien så lav som mulig, men vi ser også at det er et økende behov for vedlikehold i takt med tiden som går. Vi vil muligens måtte øke husleien noe i løpet av høsten for å bedre likviditeten i sameiet og bygge kapital til fremtidig vedlikehold. Vi ser at løsningen med månedsavlesningen på fjernvarme har vært positiv. Feil blir raskt oppdaget og rettet, noe som sparer sameiet for mye arbeid og penger. Vi har tegnet avtale om Norgespris både på fjernvarmen og strømmen i fellesarealene.

Garasje og vedlikehold:

Vårens garasjevask ble gjennomført 27. april. Samme dag ble det også gjennomført vask av bodgangene, samt en nedvask av alle fellesområder. Vi har klagd mye på vaskingen over tid, og vi har nå hatt flere befaringer der vi har gått gjennom vaskerutiner og forventninger med vaktmesterfirmaet vårt. Nedvasken er kompensasjon for dårlig vask over tid, og vi har troa på at med oppfriskningen av rutinene så vil vi nå få bedre vasking fremover. Dette vil fortsatt følges opp i en periode.

Vi har årlig service på ventilasjonsanlegget i garasjen og det byttes filter jevnlig. Vi har stadig noen utfordringer med garasjeporten og følger opp dette med service og reparasjon. Vi minner også om at gjesteparkeringene er tiltenkt gjester og skal ikke benyttes som parkeringsplass nr. 2. Styret disponerer 7 plasser som blir leid ut til beboere.

Høsten 2025 gjennomførte vi bytte av vannmålerne i alle leiligheter. I samme slengen ble det gjort litt arbeid på fjernvarmeanlegget, der det ble byttet ut noen deler.

HMS:

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

Forsikringssaker:

Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i 2025.

Lørenskog Stasjonsby Vel:

Vellet har jobbet mye med opparbeidelse av parken, samt området nord for vårt sameie. Det vil bli satt opp ny bom i Skogblomstveien. Vi oppfordrer alle beboere om ikke å kjøre unødvendig inn på vårt område.

Brannutrykninger:

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

Styremøter:

Vi har hatt styremøter et sted mellom hver 4. til 5. uke siden årsmøtet i 2025. Stort sett møtes vi fysisk i styrerommet, men vi har også hatt møter over Teams. Vi deler befaringer mellom oss og fordeler oppgaver og ansvarsområder etter kapasitet.

Styrets framtid:

Det er et sterkt behov for nye medlemmer i styret. Vi har mottatt en ny kandidat, men i realiteten er det behov for en til to til. Vi har, i mangel på nok kandidater, omorganisert oss for å sørge for at vi har et fungerende styre i et år til. Emilie har solgt leiligheten sin, men har likevel meldt seg til å være «fjernmedlem» i et år til for å hjelpe til med kommunikasjonsdelen i styret. Martin tar gjenvalg for et år til, men ønsker å gi seg etter dette. Det betyr at på neste årsmøte i 2027 må det være minst to nye kandidater for at styret fortsatt skal være fungerende. Kommer det ikke flere kandidater i den kommende perioden, blir det ansatt ekstern hjelp og man kan forvente minst en fordobling av styrehonoraret sammenlignet med slik det står i dag.

Diverse:

Mye av styrets tid går til å besvare mail. Vi jobber for at mailen skal holdes ryddig, oversiktlig og med kort responstid. Det er viktig at beboere oppgir hvilken leilighet det gjelder, slik at styret lett og effektivt kan finne og følge opp tidligere korrespondanse. Vi minner om at alle henvendelser skal gå via styremailen – Det er det eneste stedet vi kan garantere at henvendelsene blir fulgt opp korrekt i henhold til våre rutiner. Meldinger sendt via Bonabo-appen blir bare besvart sporadisk.

Annet arbeid vi har gjort det siste året er å fjerne og registrere telefonnummer for å åpne garasjeporten, vi følger opp vaktmester samt alle våre avtaler knyttet til driften. Vi bestiller og selger nøkler til fellesdørene. I tillegg bistår vi så godt vi kan med både stort og smått, såkalt.

Vi jobber med en klar vedlikeholdsplan der vi blant annet planlegger en sjekk av fasade og tak. Det skal også skiftes ut et vindu i heisoppgangen i hus 4. I fjor ble det gjennomført både en frivillig ventilasjonsrens i regi av sameiet, samt obligatorisk bytte av vannmålerne i leilighetene. Det ble gjort en kontroll av fjernvarmeanlegget, og slitasjedeler ble byttet. Det ble funnet svært få feil på anlegget generelt, og disse ble fulgt opp og utbedret.

Vi ønsker også å minne om at dette er et selveiersameie, og det aller meste av vedlikeholdet innendørs i leiligheten faller på eier av leiligheten. Man har et ansvar for å gjøre seg kjent med leiligheten sin selv og vedlikeholdsplikten som følger. Sameiets vaktmesteravtale dekker kun fellesområder. Vi oppfordrer beboere til å si ifra om man ser noe som trengs å fikses i fellesarealene – vi vil heller ha 5 mailer om den samme saken enn at 0 sier ifra.

Til sist vil vi som alltid oppfordre alle til å være vennlige, ta hensyn til hverandre og hjelpe til der det trengs. Følg med på Bonabo, les oppslagene våre der og send mail ved spørsmål. Godt naboskap er viktig!

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

Frihet M

260 poeng

Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	40 poeng	140 poeng	240 poeng	340 poeng	440 poeng

Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester


Inkludert i T-We Basis


35 poeng


100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)


80 poeng


60 poeng


90 poeng


50 poeng


10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+, sport1, sport2, sport3
30 poeng

Eurosport 1, Eurosport N
15 poeng

Sport 1, Sport 2
12 poeng

Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons
6 poeng

Discovery
2 poeng

BBC Nordic
4 poeng

Disney Channel, Extra Disney Channels
6 poeng

National Geographic, Wild
4 poeng

National Geographic Now
2 poeng

Love Nature 4K
5 poeng

Enkeltkanaler

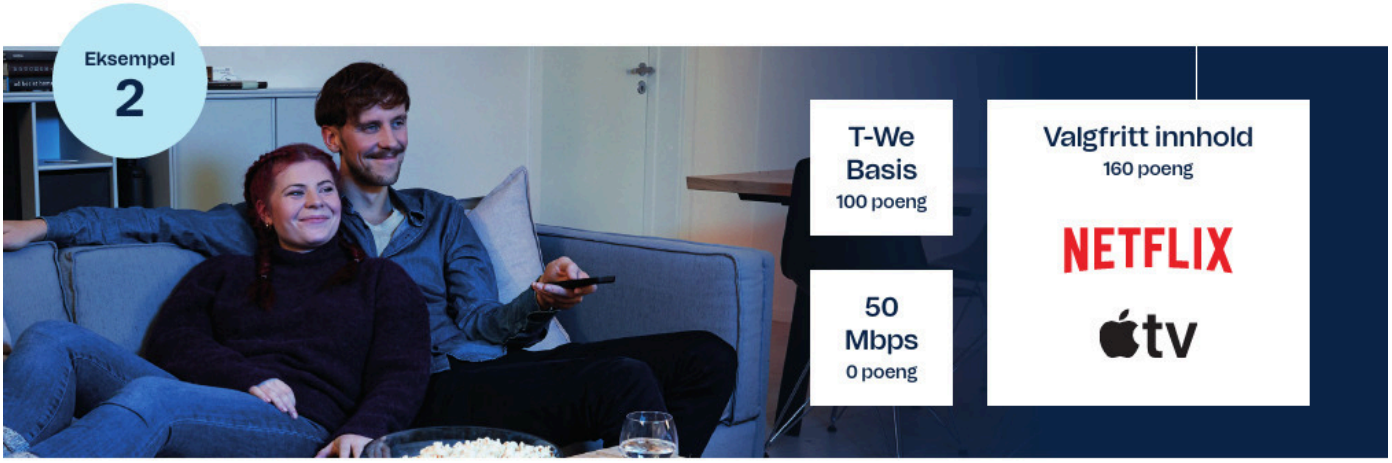
1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Valgfrihet til hver enkelt boenhet

Hver enkelt kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømme tjenester de selv ønsker. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Her er tre eksempler på bruk av inkluderte poeng.







Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng
					Forhåndsvalgt

Alltid på Nett-garanti

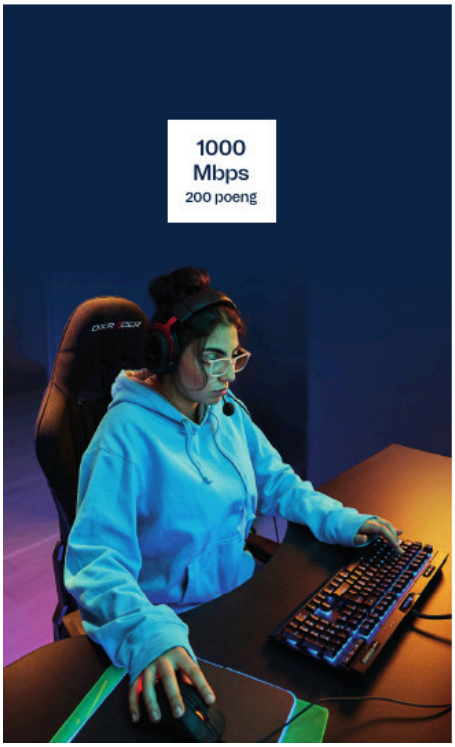
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







TV- og strømme-tjenesten T-We

Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3 — 30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT 2 — 15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2 — 12 poeng

Nickelodeon · Nick Jr. · Nicktoons — 6 poeng

Discovery — 2 poeng

BBC NORDIC — 4 poeng

Disney Channel · Extra Disney Channels — 6 poeng

National Geographic · WILD — 4 poeng

National Geographic Now — 2 poeng

Love Nature 4K — 5 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · VOX · TLC · 2 Livsstil · CN · SVT1 · SVT2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · SCI · ID · H2 · TV2 · SVT Barn · SVT24 · CNN · SF-Kanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · Bloomberg · Das Erste · Babyfy · TV5 · CBS Reality · tve · Natur 1 · 3sat · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · MTV 90s · Club MTV · MTV 80s · MTV 00s · TVP Polonia · Rai 1 HD · RTL · YLE 1 · Hustler · Eurosport · Fight · Kanal 10 · TVL

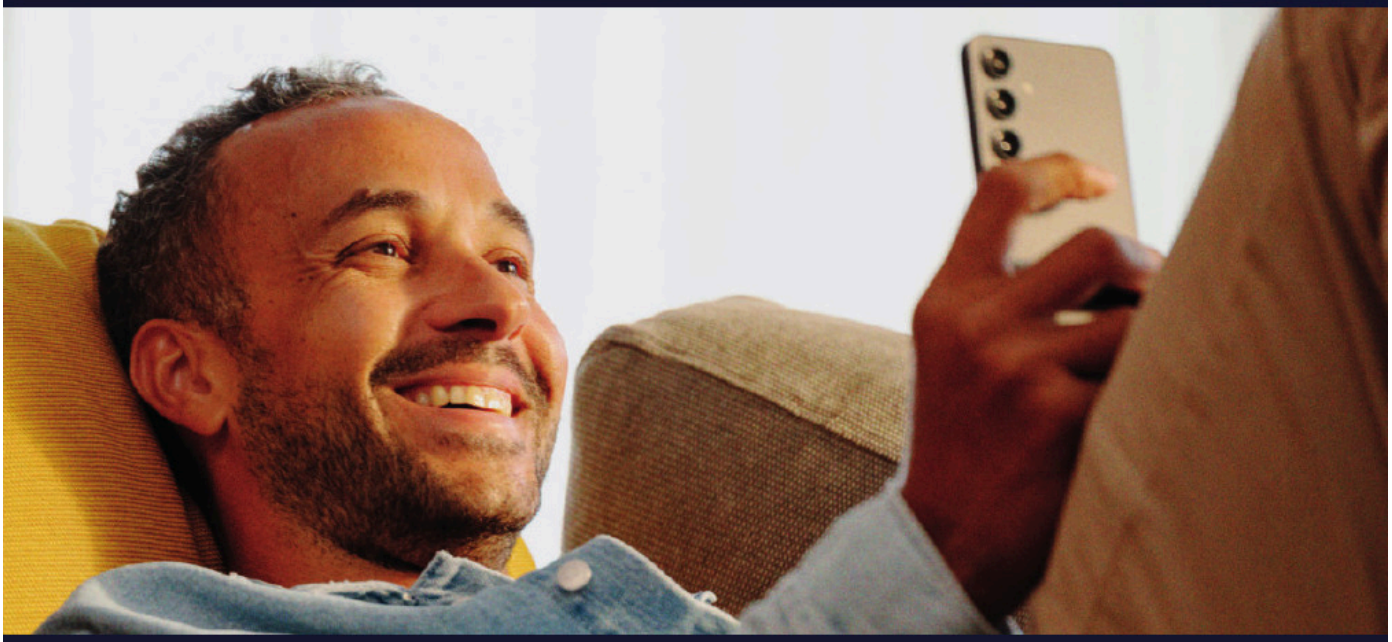
Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

ESPEN VIK DESIGN/NOVEMBER 2025/TOTAL FORS

Bredbånd Start

– med sikkerhet inkludert

Fellesavtale som gir alle et trygt og stabilt bredbånd med en moderne og sikker WiFi Ruter. Vi garanterer både at du alltid er på nett og at du blir fornøyd med hjemmenettet. Hver enkelt beboer velger hvilken bredbåndshastighet de ønsker og om de vil ha TV- og strømmetjenesten T-We.



Avtalen inkluderer



Bredbånd 150 Mbps

Moderne og sikker WiFi Ruter

WiFi Ruter blir kontinuerlig oppdatert slik at du til enhver tid er beskyttet mot digitale trusler. Beskyttelsen gjelder enheter som er tilkoblet hjemmenettet ditt.

Sikkerhetsfilteret Nettvern+

Vårt sterkeste sikkerhetsfilter som hvert kvartal stopper 500 millioner forsøk på digital kriminalitet og utrygge nettsider.

Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen. Eksperthjelp er alltid inkludert.

Alltid På Nett-garanti

Er bredbåndet nede får du kostnadsfrie datapakker når du har mobilabonnement fra Telenor.

Individuell valgfrihet

Inkludert

Bredbånd 150 Mbps

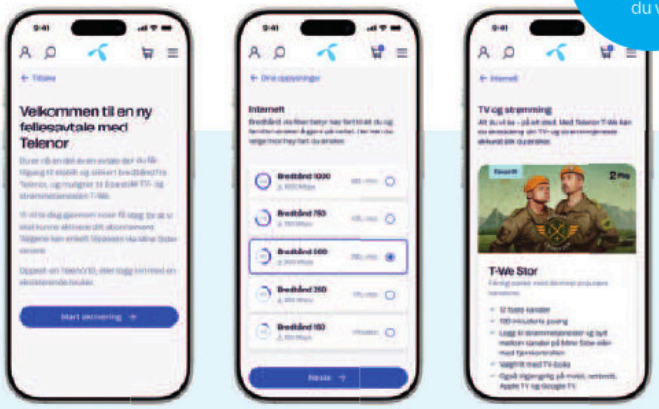
Individuelle tilvalg

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
174 kroner	290 kroner	435 kroner	493 kroner

T-We Start 319 kroner

T-We 493 kroner

Ingen bindingstid
Bytt så ofte du vil



Personlig og sikker aktivering

Hver beboer aktiverer og velger bredbåndsabonnement og kan bestille TV- og strømmetjenester.



Strømme- og TV-tjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Hver enkelt beboer kan selv velge om de ønsker en pakke med TV- og strømmetjenester.

T-We Start

Inkluderer de mest populære norske TV-kanalene til ***319,–/md.****

T-We

Telenors strømme- og TV-univers. Her kan du velge blant de største strømmetjenestene, som Netflix, TV 2 Play, Max og Viaplay, og et hav av TV-kanaler. Sett sammen pakken slik du selv ønsker eller kjøp mer innhold. Pris fra ***493,–/md.****

Nyhet!

Nå kan du velge om du vil ha T-We Boks* eller ikke. Du har alltid T-We app som gir tilgang til all underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i EU/EØS.

*** Ved valg av T-We Boks tilkommer leie på 129,–/md.**

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 20.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER
for
Formtoppen Sameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

Formtoppen Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 106, bnr. 235 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 29.05.2015 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 140 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”) og 1 næringsseksjon bestående av 15 p-plasser.

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

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

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

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

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

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 12
Styret

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 141

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

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

§ 20

Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER
FOR FORMTOPPEN SAMEIE

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Røyking på svalgang er ikke tillatt.

Indre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

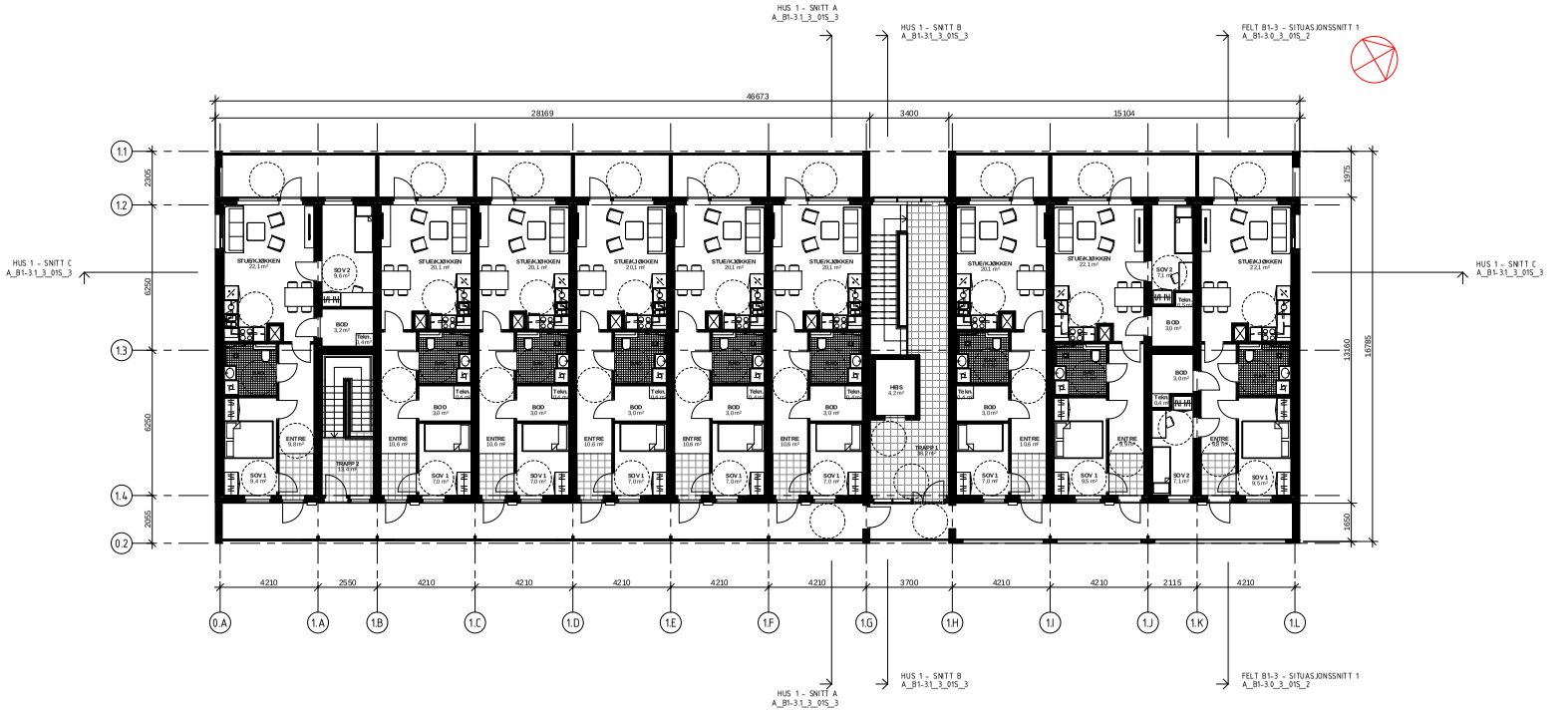
14. Grilling med kull på verandaen er forbudt på grunn av brannvern. Grilling med gass eller elektrisk grill er godtatt. Grilling skal avsluttes innen kl 22.00.

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

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

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

Styret i Formtoppen sameie



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Endret materiale, rammesøknad	29.01.2014	CH	JN

LOKALISERINGSFIGUR:

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

FASE:
C RAMMESØKNAD

PROSJEKTNAVN:
FORMTOPPEN

GNR:	BNR:
106	196

SELVAAG PROSJEKTNUMMER:

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

TOTALENTREPENØR:

KONSULENT:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mariboesveien 33b / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tag.arkitekter.no

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

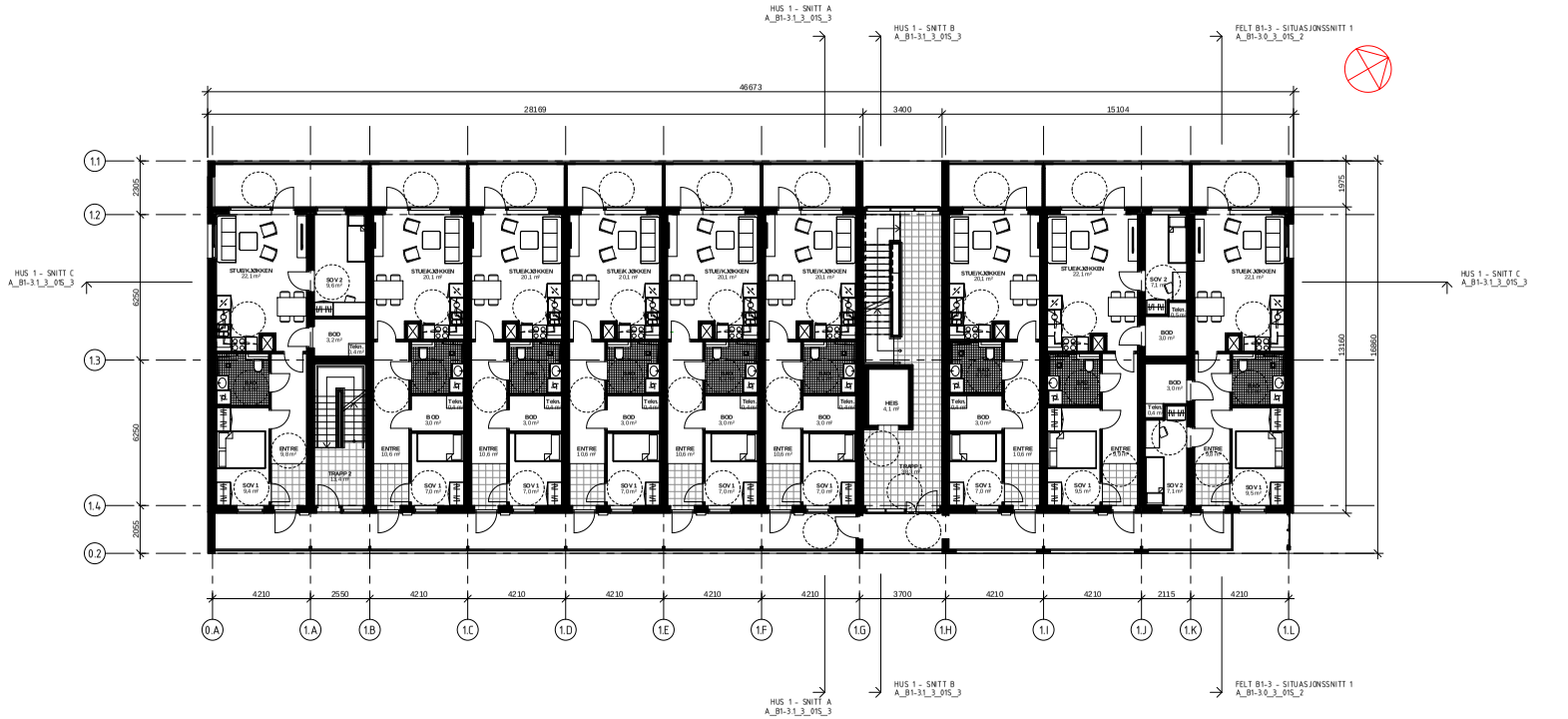
STATUS:
Boliger

BESKRIVELSE:
FELT B1-3, HUS 1 - PLAN 04

Ødegårds vei 10, 1470 Lørenskog

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A_B1-3.1_2_04S_3	A
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 200	T-1217_02_FELT B1-3.rvt	A

29.01.2014 20:26:43 C:\Users\bit\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRAL.rvt_layout_admin



REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Endret materiale, rammesøknad	29.01.2014	CH	JN

LOKALISERINGSFIGUR:

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

FASE:
C RAMMESØKNAD

PROSJEKTNAVN:
FORMTOPPEN

GNR:	BNR:
106	196

SELVAAG PROSJEKTNUMMER:

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

TOTALENTREPENØR:

KONSULENT:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mantalsveien 33b / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

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

STATUS:
Boliger

BESKRIVELSE:
FELT B1-3, HUS 1 - PLAN 02

Ødegårds vei 10, 1470 Lørenskog

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A_B1-3.1_2_02S_3	A
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 200	T-1217_02_FELT B1-3.rvt	A

29.01.2014 20:55:15 C:\Users\bit\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRAL.rvt_layout_admin



REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Endret materiale, rammesøknad	29.01.2014	CH	JN

LOKALISERINGSFIGUR:

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

FASE:
C RAMMESØKNAD

PROSJEKTNAVN:
FORMTOPPEN

GNR:	BNR:
106	196

SELVAAG PROSJEKTNUMMER:

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

TOTALENTREPENØR:

KONSULENT:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mariboesveien 33b / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tag.arkitekter.no

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

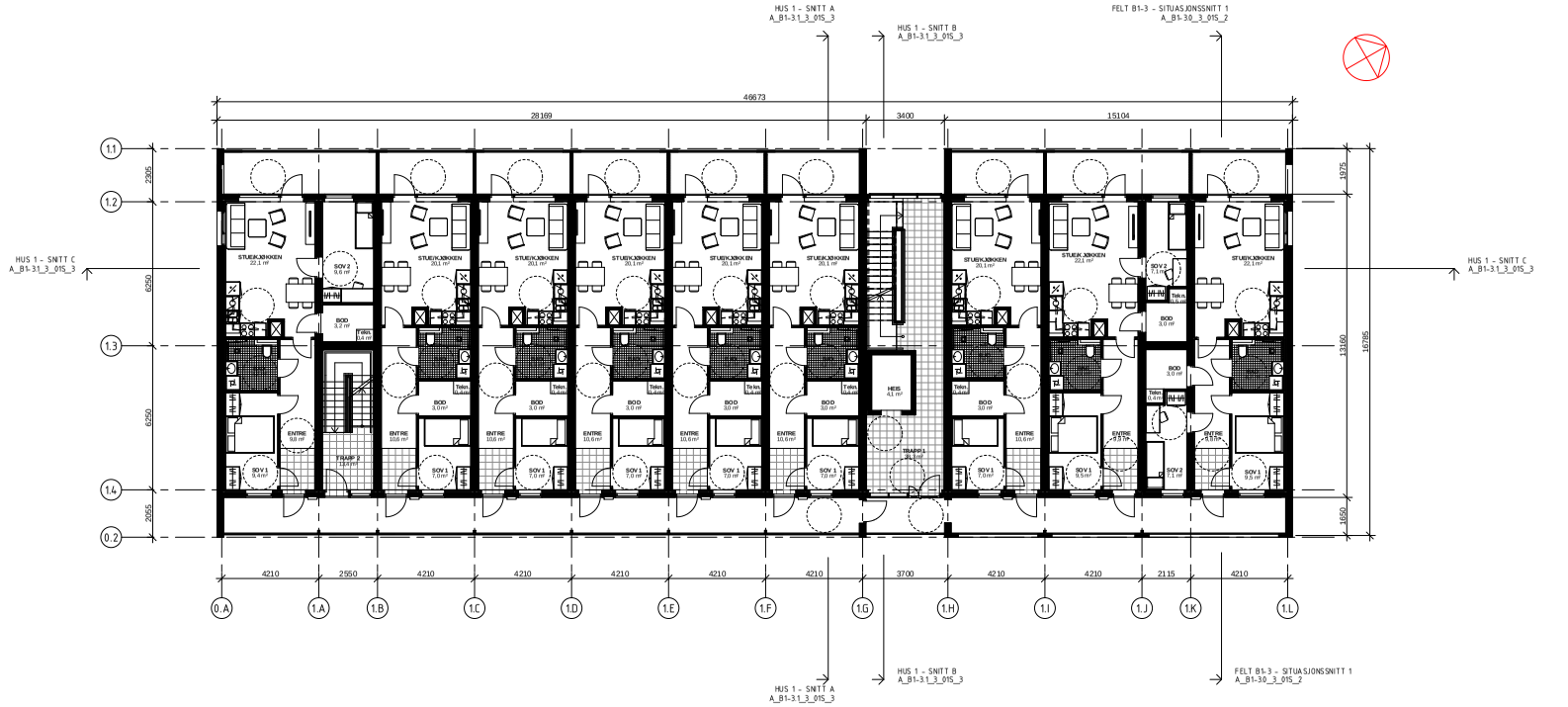
STATUS:
Boliger

BESKRIVELSE:
FELT B1-3, HUS 1 - PLAN 01

Ødegårds vei 10, 1470 Lørenskog

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A_B1-3.1_2_01S_3	A
MÅLESTOKK A3: 1 : 200	MODELLNAVN: T-1217_02_FELT B1-3.rvt	Rev. A

29.01.2014 20:35:25 C:\Users\bit\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRAL\FIL_hejsar_admin



REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
A	Endret materiale, rammesøknad	29.01.2014	CH	JN

LOKALISERINGSFIGUR:

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

FASE:
C RAMMESØKNAD

PROSJEKTNAVN:
FORMTOPPEN

GNR:	BNR:
106	196

SELVAAG PROSJEKTNUMMER:

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

TOTALENTREPENØR:

KONSULENT:
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Markveien 33b / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

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

STATUS:
Boliger

BESKRIVELSE:
FELT B1-3, HUS 1 - PLAN 03

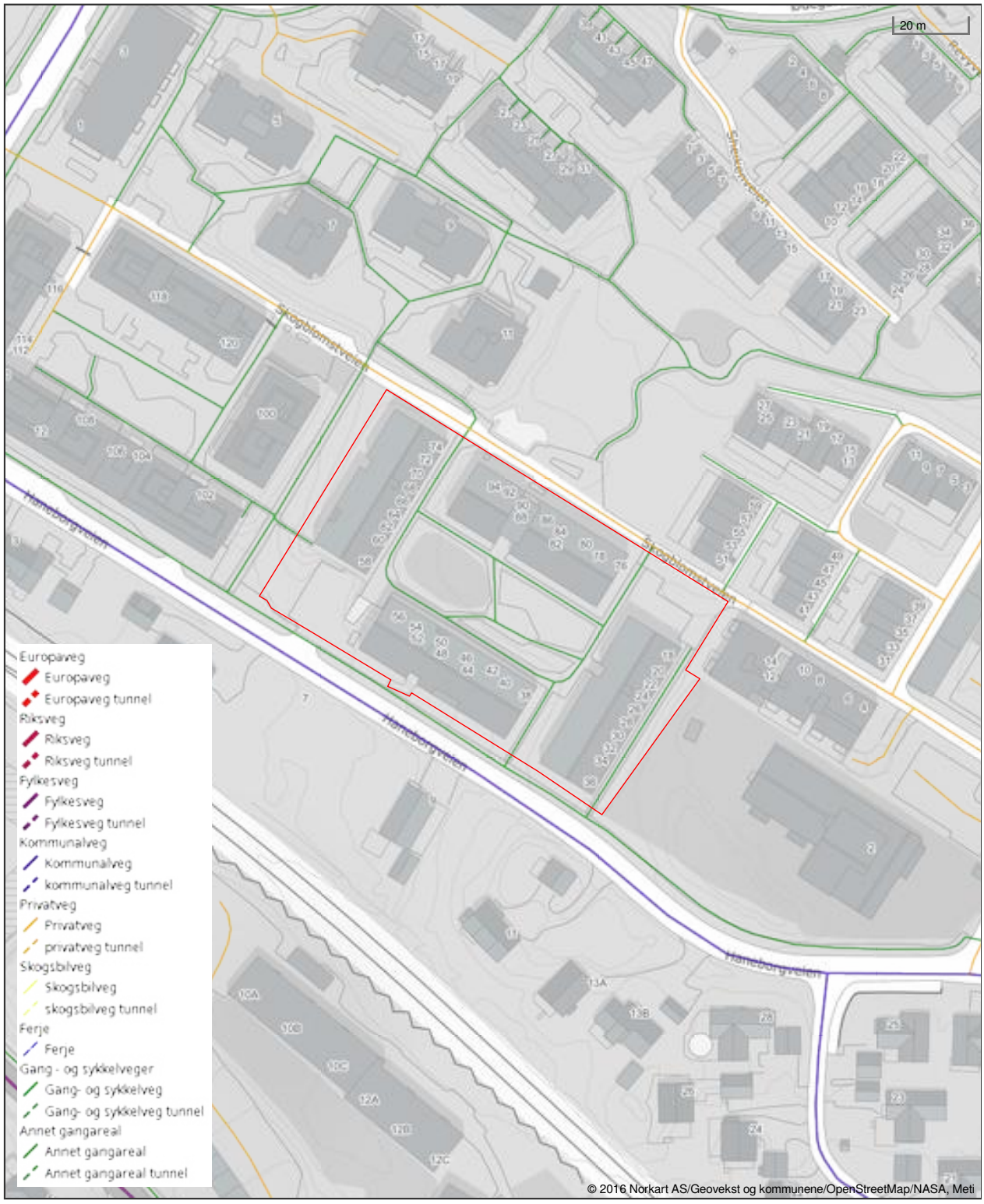
Ødegårds vei 10, 1470 Lørenskog

MÅLESTOKK A1:	TEGNINGSNUMMER:	Rev.
1 : 100	A_B1-3.1_2_03S_3	A
MÅLESTOKK A3:	MODELLNAVN:	Rev.
1 : 200	T-1217_02_FELT B1-3.rvt	A

29.01.2014 20:05:37 C:\Users\bit\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRAL\FL_heyse_admin

Utskriftsdato: 09.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 106/235//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49
Side 1 av 27

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601855716
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	106	235

Nye seksjoner

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

Doknr: 471109 Tinglyst: 29.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

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

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	**Lørenskog**	106	285		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992587776	SELVAAG BOLIG ASA	

3. Begjæring

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

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

4. Supplerende tekst 7)

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

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

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 eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

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

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

6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 22/4 -2015	Lars L. Rød LARS LØVLI MATHISEN FOR HJEMMELSHAVER IHT. FULLMAKT	

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
106	235			

Dato	Stempel og underskrift
19.05.2015	Sabrina Kolund

Noter:

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

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 3 av 3

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

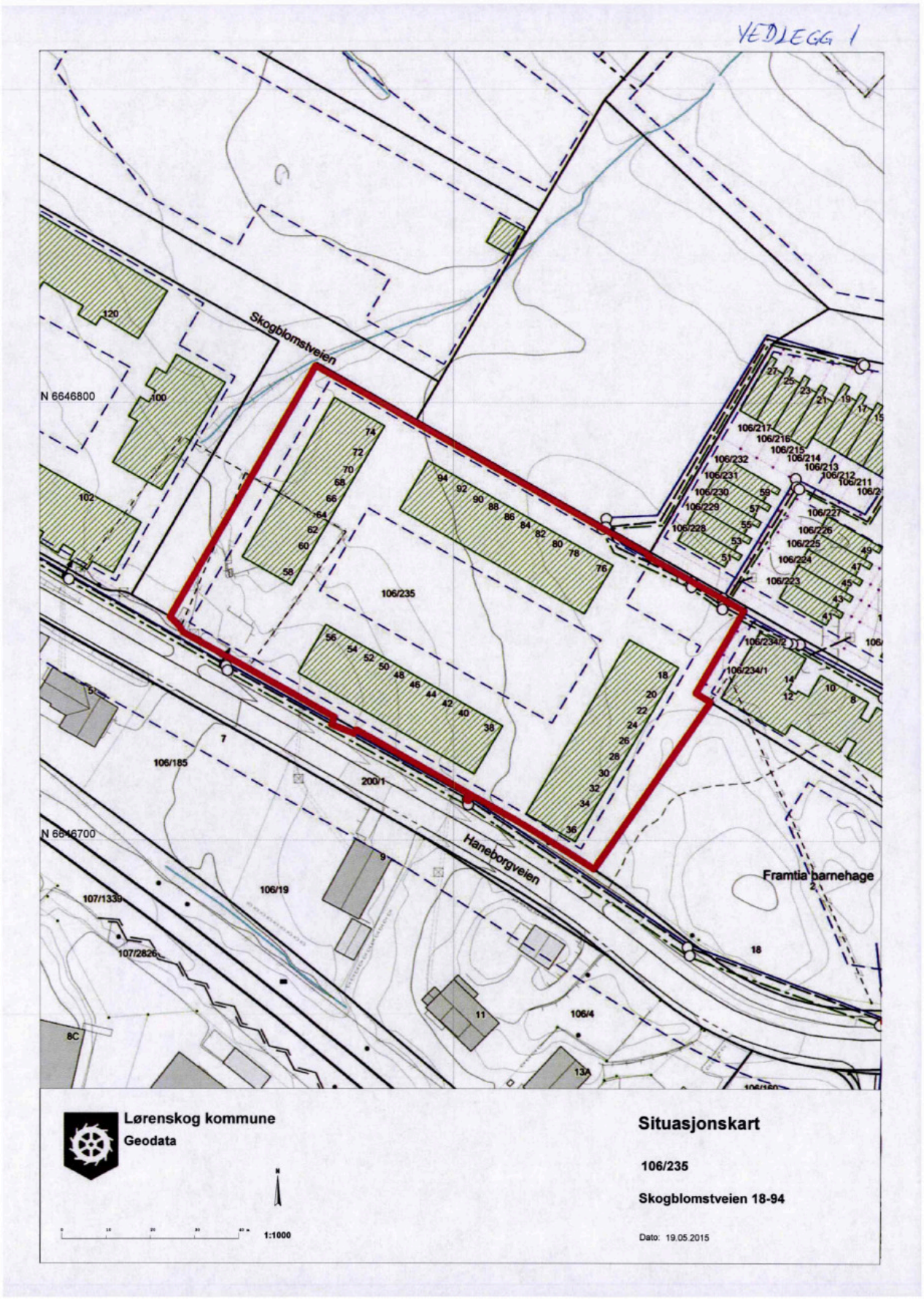
Formtoppen - felt B1-3

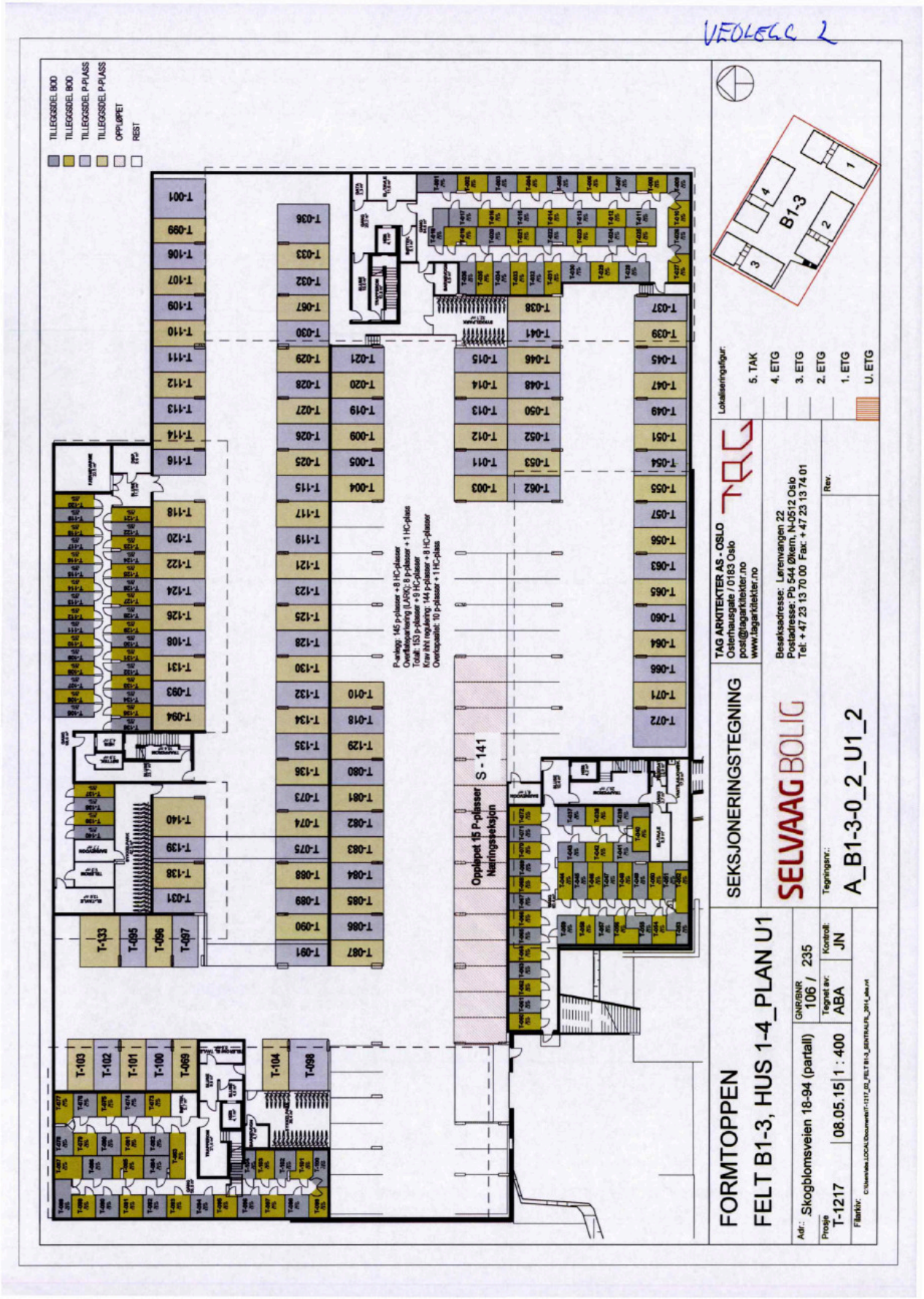
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

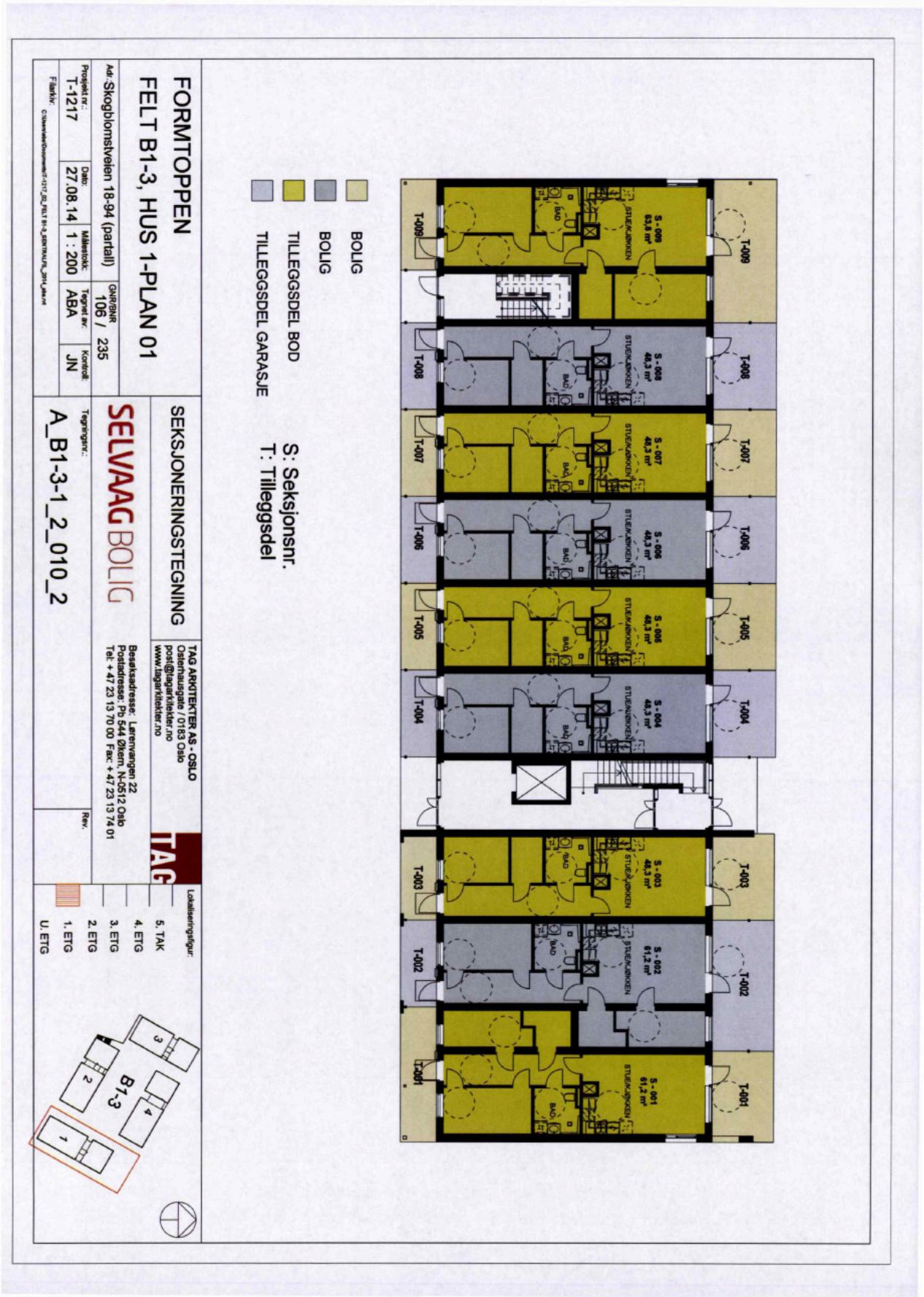
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	61	B	51	B	48	B	101	B	48	B
2	B	61	B	52	B	48	B	102	B	48	B
3	B	48	B	53	B	48	B	103	B	48	B
4	B	48	B	54	B	63	B	104	B	63	B
5	B	48	B	55	B	61	B	105	B	61	B
6	B	48	B	56	B	61	B	106	B	61	B
7	B	48	B	57	B	48	B	107	B	48	B
8	B	48	B	58	B	48	B	108	B	48	B
9	B	63	B	59	B	48	B	109	B	48	B
10	B	61	B	60	B	48	B	110	B	48	B
11	B	61	B	61	B	48	B	111	B	48	B
12	B	48	B	62	B	48	B	112	B	48	B
13	B	48	B	63	B	63	B	113	B	63	B
14	B	48	B	64	B	61	B	114	B	61	B
15	B	48	B	65	B	61	B	115	B	61	B
16	B	48	B	66	B	48	B	116	B	48	B
17	B	48	B	67	B	48	B	117	B	48	B
18	B	63	B	68	B	48	B	118	B	48	B
19	B	61	B	69	B	48	B	119	B	48	B
20	B	61	B	70	B	48	B	120	B	48	B
21	B	48	B	71	B	48	B	121	B	48	B
22	B	48	B	72	B	63	B	122	B	63	B
23	B	48	B	73	B	61	B	123	B	61	B
24	B	48	B	74	B	61	B	124	B	61	B
25	B	48	B	75	B	48	B	125	B	48	B
26	B	48	B	76	B	48	B	126	B	48	B
27	B	63	B	77	B	48	B	127	B	48	B
28	B	61	B	78	B	48	B	128	B	48	B
29	B	61	B	79	B	48	B	129	B	48	B
30	B	48	B	80	B	63	B	130	B	48	B
31	B	48	B	81	B	61	B	131	B	63	B
32	B	48	B	82	B	61	B	132	B	61	B
33	B	48	B	83	B	48	B	133	B	61	B
34	B	48	B	84	B	48	B	134	B	48	B
35	B	48	B	85	B	48	B	135	B	48	B
36	B	63	B	86	B	48	B	136	B	48	B
37	B	61	B	87	B	48	B	137	B	48	B
38	B	61	B	88	B	63	B	138	B	48	B
39	B	48	B	89	B	61	B	139	B	48	B
40	B	48	B	90	B	61	B	140	B	63	B
41	B	48	B	91	B	48	B	141	N	46	
42	B	48	B	92	B	48	B				
43	B	48	B	93	B	48	B				
44	B	48	B	94	B	48	B				
45	B	63	B	95	B	48	B				
46	B	61	B	96	B	63	B				
47	B	61	B	97	B	61	B				
48	B	48	B	98	B	61	B				
49	B	48	B	99	B	48	B				
50	B	48	B	100	B	48	B				
SUM BRØK		2631		SUM BRØK		2646		SUM BRØK		2145	

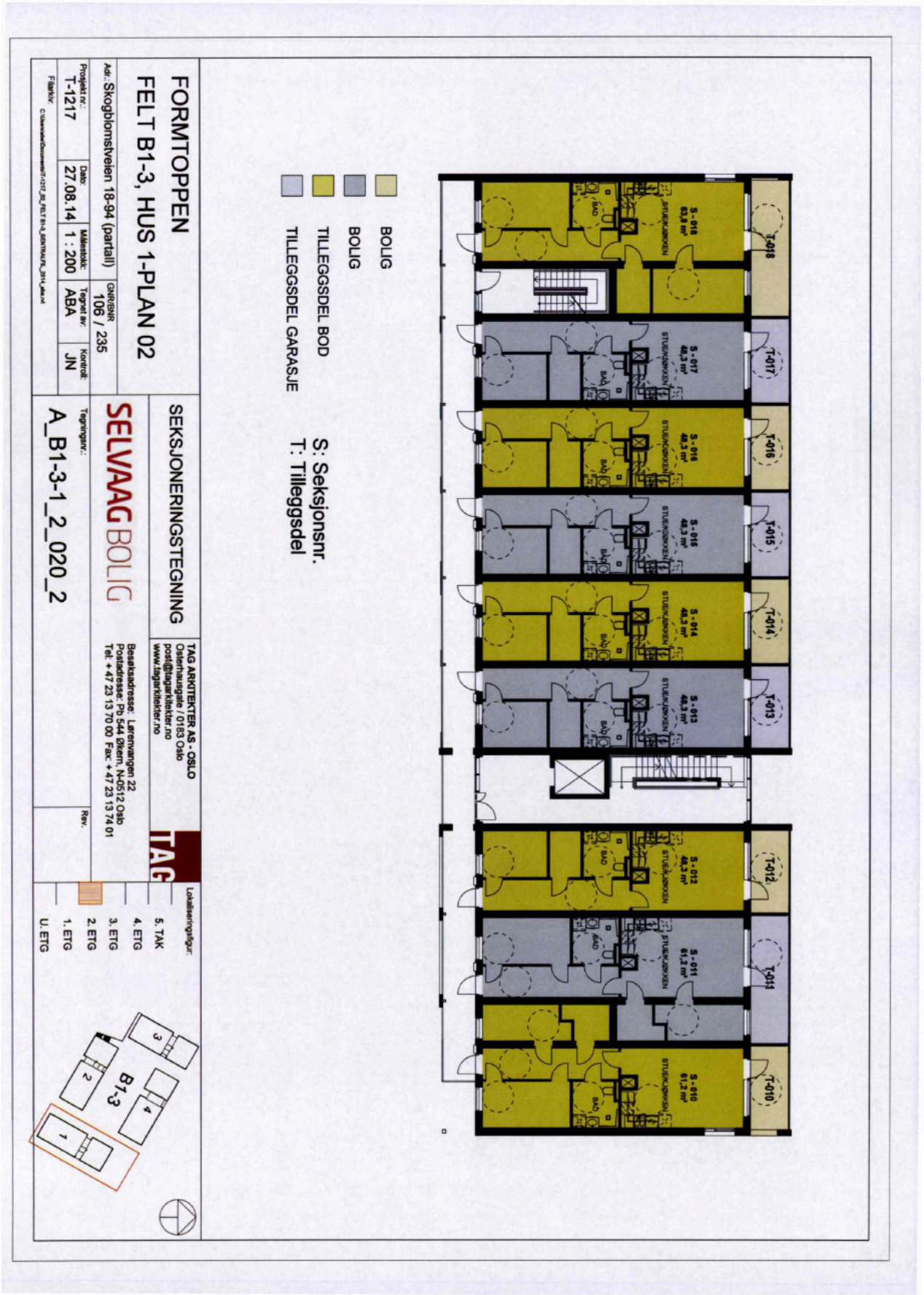
SUM BRØK (TELLERE) 7422 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

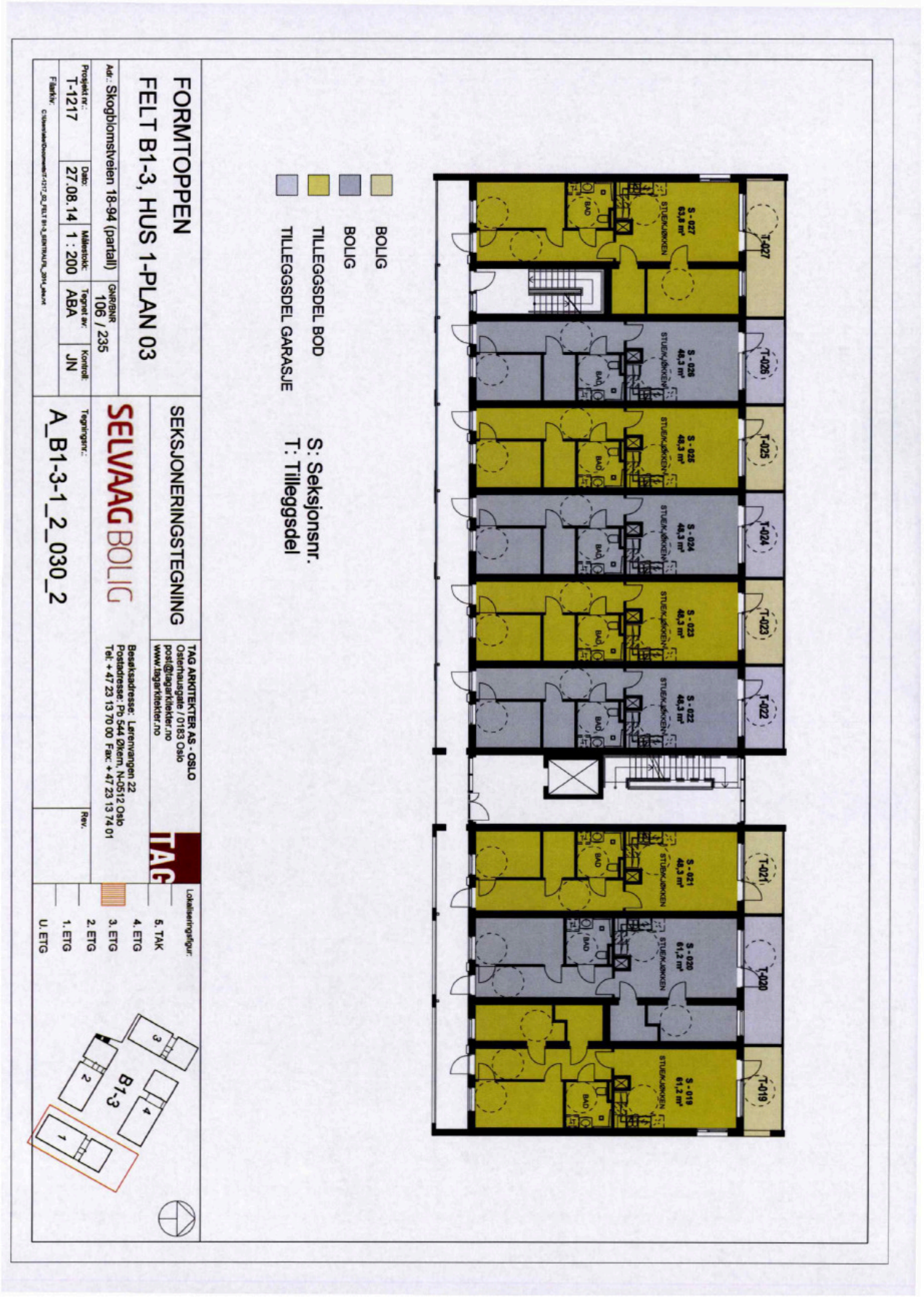
Signaturer
Dato OSLO 23/4-2015
for Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA
LARS LUND MATHISEN
IHHT. FULLMAKT

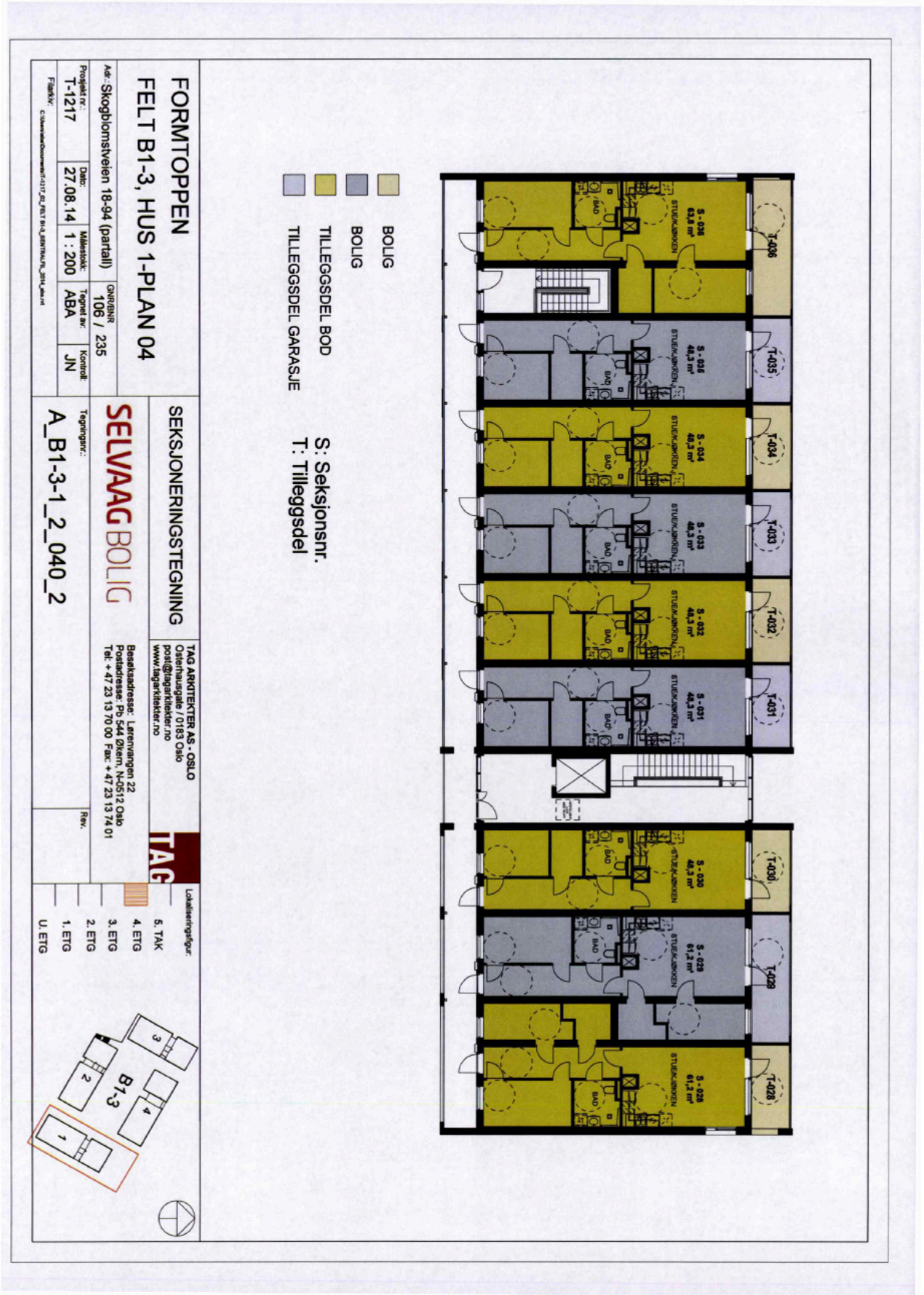

VEDLEGG 1
Skogblomstveien
Haneborgveien
N 6646800
N 6646700
106/235
106/185
200/1
106/19
107/1338
107/2626
106/4
106/217
106/216
106/215
106/214
106/213
106/212
106/211
106/232
106/231
106/230
106/229
106/228
106/227
106/226
106/225
106/224
106/223
106/234/2
106/234/1
Framtia barnehage
Lørenskog kommune
Geodata
1:1000
Situasjonskart
106/235
Skogblomstveien 18-94
Dato: 19.05.2015

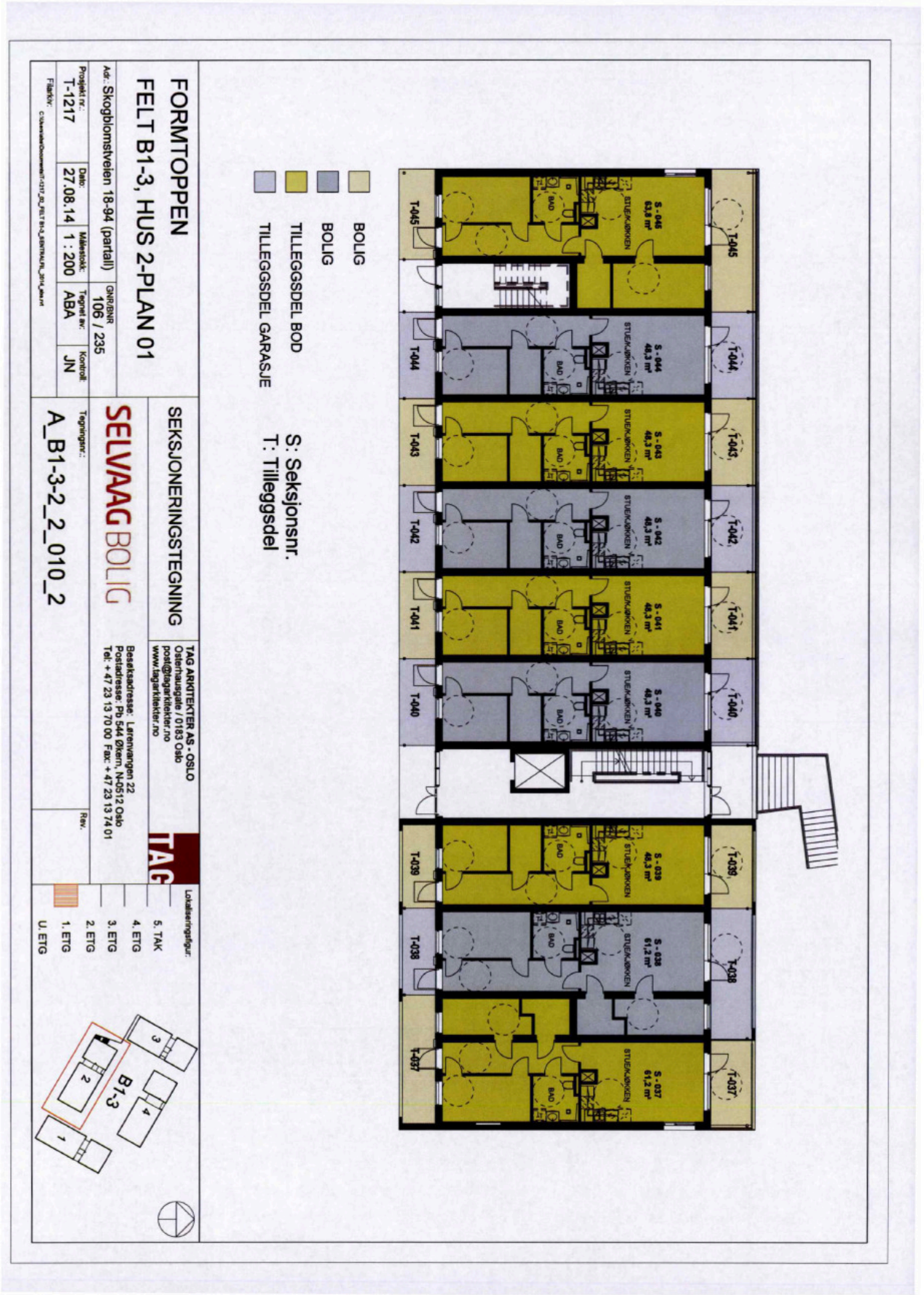

VEDLEGG 2
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL P-PLASS
TILLEGGSDEL P-PLASS
OPPLØPET
REST
B1-3
Opplippet 15 P-plasser S - 141
Næringsseksjon
P-anlegg: 145 p-plasser + 8 HC-plasser
Overflateparkering (LARK): 8 p-plasser + 1 HC-plass
Totalt: 153 p-plasser + 9 HC-plasser
Krav iht regulering: 144 p-plasser + 8 HC-plasser
Overkapasitet: 10 p-plasser + 1 HC-plass
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
SEKSJONERINGSTEGNING
SELVAAG BOLIG
FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-4_PLAN U1
Adr.: Skogblomsveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Prosje T-1217
08.05.15
1 : 400
Tegningsnr.: A_B1-3-0_2_U1_2
Rev.
Filnavn:


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 01
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Fil:
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_010_2
Rev.
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Østerhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-009
T-008
T-007
T-006
T-005
T-004
T-003
T-002
T-001
S - 009 63,8 m²
S - 008 48,3 m²
S - 007 48,3 m²
S - 006 48,3 m²
S - 005 48,3 m²
S - 004 48,3 m²
S - 003 48,3 m²
S - 002 61,2 m²
S - 001 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD

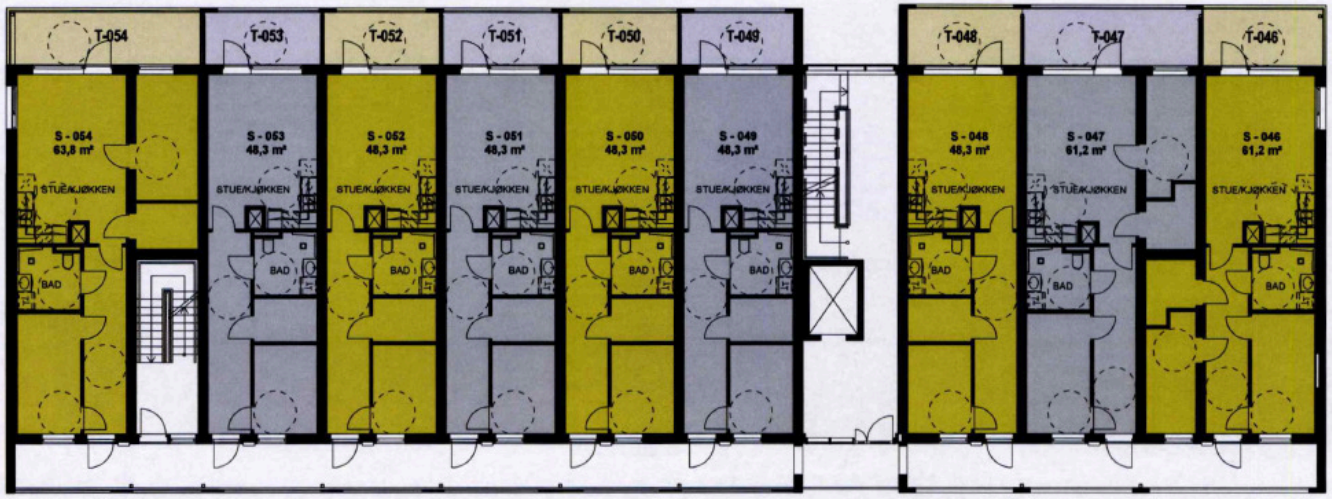

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 02
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
SEKSJONERINGSTEGNING
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_020_2
Rev.
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-018
T-017
T-016
T-015
T-014
T-013
T-012
T-011
T-010
S-018 63,8 m²
S-017 48,3 m²
S-016 48,3 m²
S-015 48,3 m²
S-014 48,3 m²
S-013 48,3 m²
S-012 48,3 m²
S-011 61,2 m²
S-010 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 03
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Filarkiv:
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_030_2
Rev.
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ottiharaugsgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-027
T-026
T-025
T-024
T-023
T-022
T-021
T-020
T-019
S - 027 63,8 m²
S - 026 48,3 m²
S - 025 48,3 m²
S - 024 48,3 m²
S - 023 48,3 m²
S - 022 48,3 m²
S - 021 48,3 m²
S - 020 61,2 m²
S - 019 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 1-PLAN 04
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
SEKSJONERINGSTEGNING
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate 1 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb. 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Tegningsnr.: A_B1-3-1_2_040_2
Rev.
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-036
T-035
T-034
T-033
T-032
T-031
T-030
T-029
T-028
S - 035 63,8 m²
S - 036 40,3 m²
S - 034 40,3 m²
S - 033 40,3 m²
S - 032 40,3 m²
S - 031 40,3 m²
S - 030 40,3 m²
S - 029 61,2 m²
S - 028 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 01
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
SEKSJONERINGSTEGNING
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Østernausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb. 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01
Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_010_2
Rev.
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-045
T-044
T-043
T-042
T-041
T-040
T-039
T-038
T-037
S - 045 63,9 m²
S - 044 48,3 m²
S - 043 48,3 m²
S - 042 48,3 m²
S - 041 48,3 m²
S - 040 48,3 m²
S - 039 48,3 m²
S - 038 61,2 m²
S - 037 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD

Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49
Kartverket



BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 02

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

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

Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRALFIL_2014_aba.rvt

SEKSJONERINGSTEGNING

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

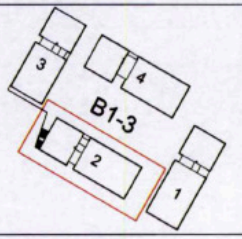
SELVAAG BOLIG

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

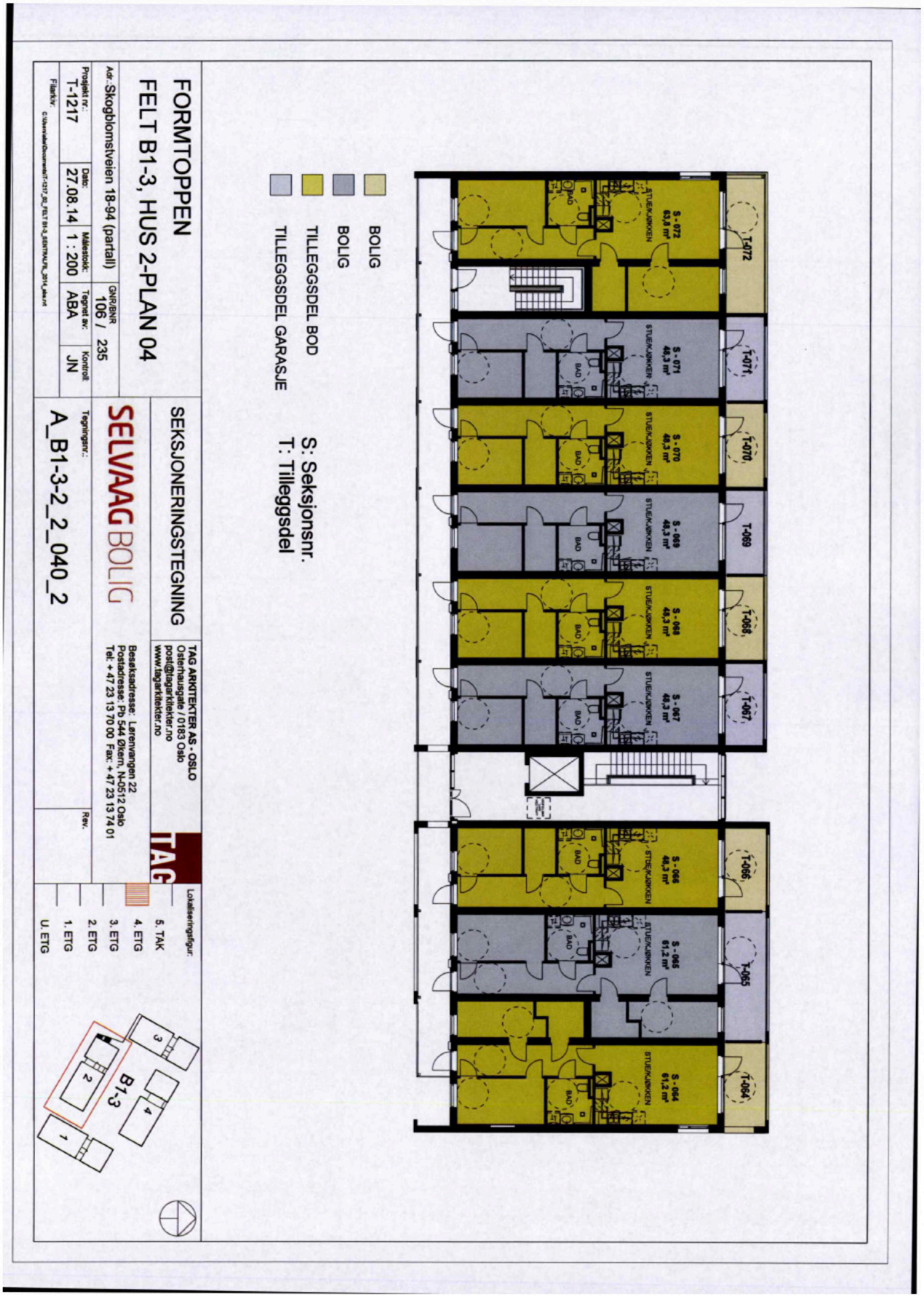
Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_020_2

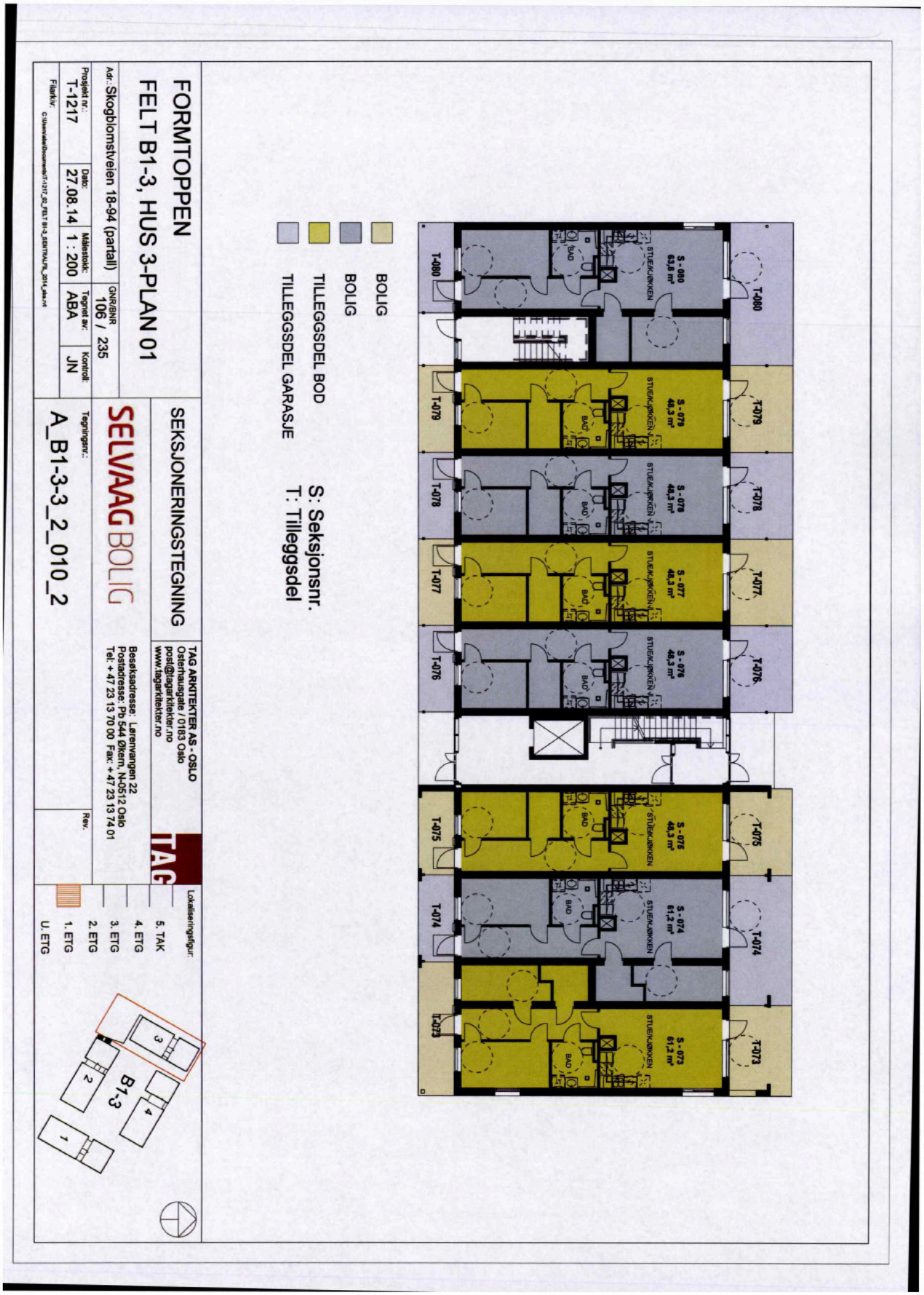
Rev.

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

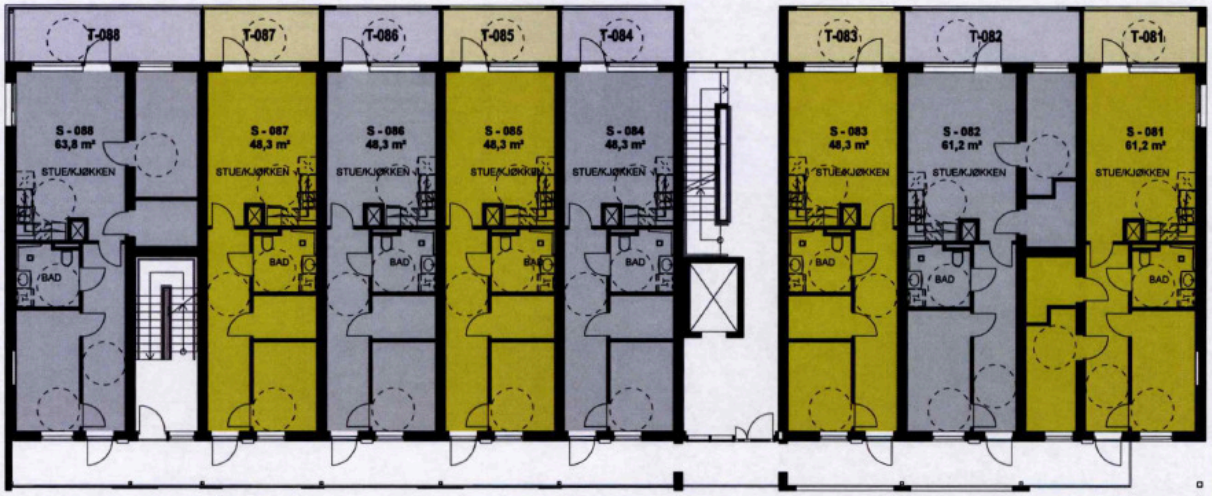


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 03
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_030_2
Rev.
Lokalitetsnr/figur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-063
T-062
T-061
T-060
T-059
T-058
T-057
T-056
T-055
S - 063 63,8 m²
S - 062 48,3 m²
S - 061 48,3 m²
S - 060 48,3 m²
S - 059 48,3 m²
S - 058 48,3 m²
S - 057 48,3 m²
S - 056 61,2 m²
S - 055 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 2-PLAN 04
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontrollt: JN
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Tegningsnr.: A_B1-3-2_2_040_2
Rev.
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01
SELVAAG BOLIG
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-072
T-071
T-070
T-069
T-068
T-067
T-066
T-065
T-064
S - 072 63,8 m²
S - 071 48,3 m²
S - 070 48,3 m²
S - 069 48,3 m²
S - 068 48,3 m²
S - 067 48,3 m²
S - 066 48,3 m²
S - 065 61,2 m²
S - 064 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD


FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 01
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_010_2
Rev.
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate 1 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01
Leilighetsnr.
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-080
T-079
T-078
T-077
T-076
T-075
T-074
T-073
S - 080 63,8 m²
S - 079 48,3 m²
S - 078 48,3 m²
S - 077 48,3 m²
S - 076 48,3 m²
S - 075 48,3 m²
S - 074 61,2 m²
S - 073 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD

Side 21 av 27
Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49
Kartverket



BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 02

SEKSJONERINGSTEGNING

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

SELVAAG BOLIG

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

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

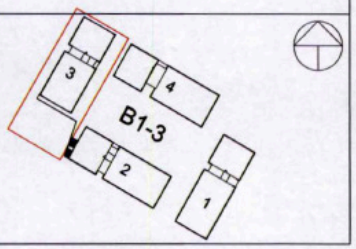
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217	27.08.14	1 : 200	ABA	JN

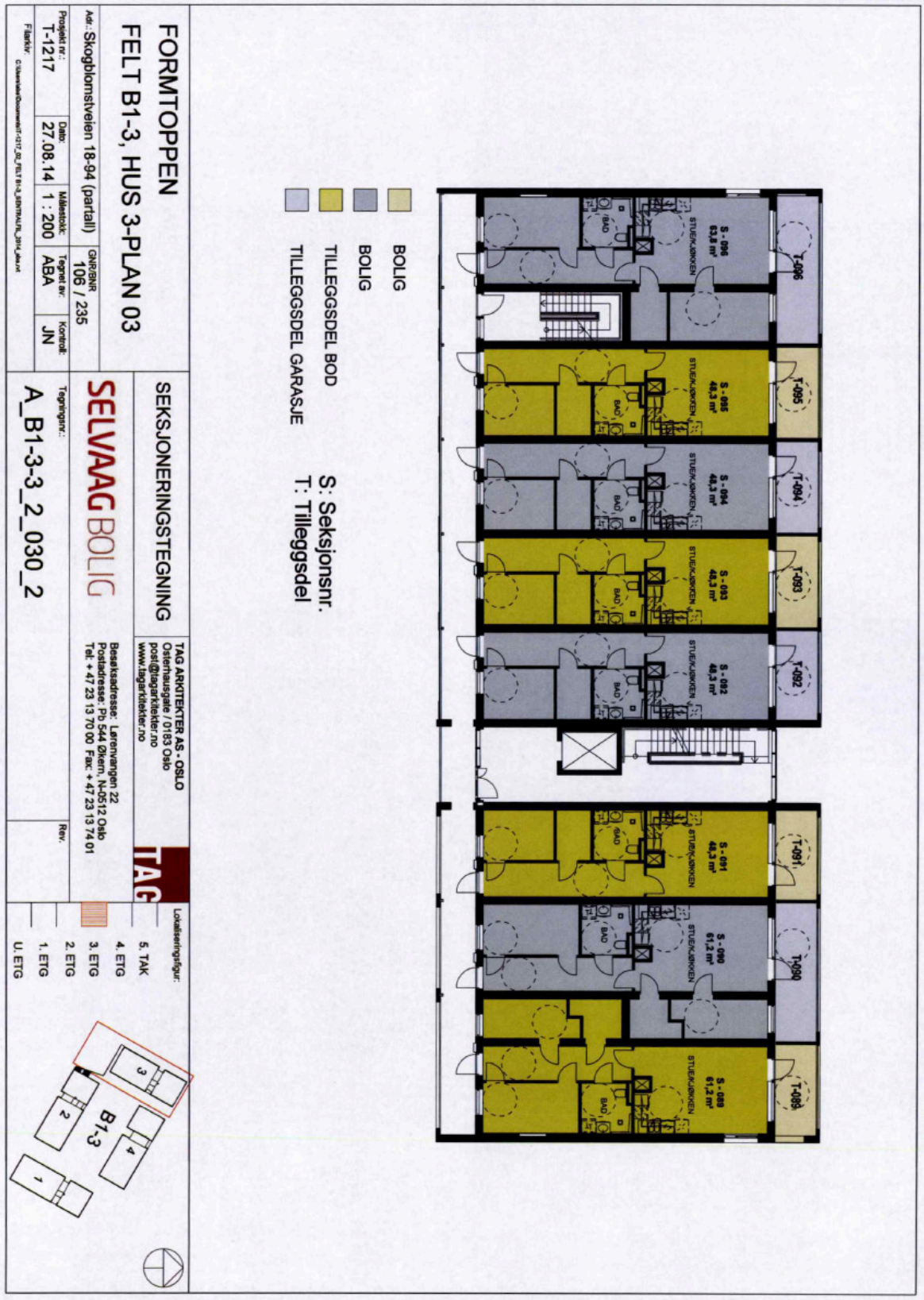
Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRALFIL_2014_aba.rvt

Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_020_2

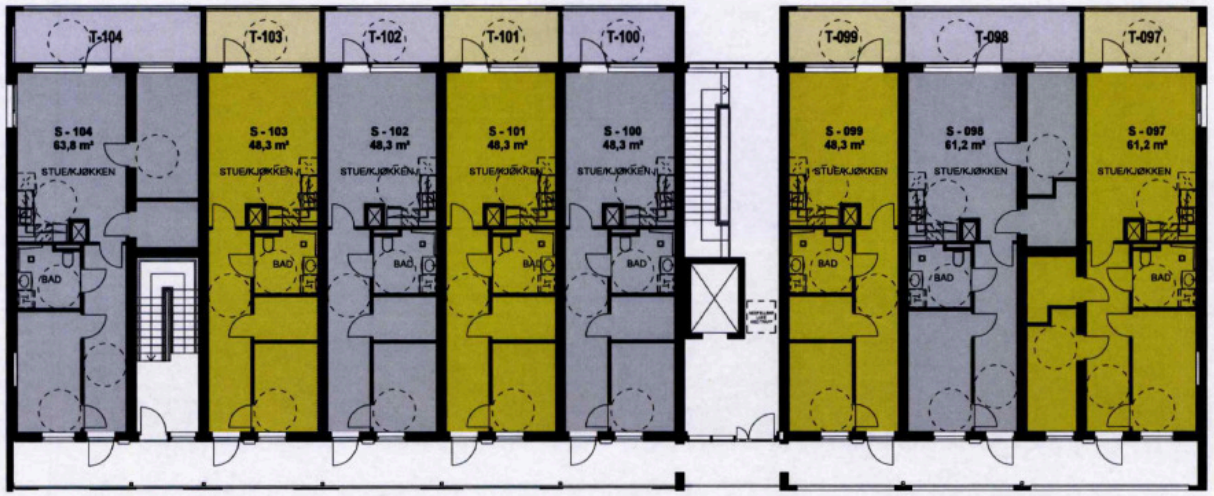
Rev.

Lokaliseringsfigur:




FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 03
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Filsti/r:
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate 1 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
TAG
Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_030_2
Rev.
Leilighetsnr./gnr.
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-096
T-095
T-094
T-093
T-092
T-091
T-090
T-089
S - 096 63,8 m²
S - 095 48,3 m²
S - 094 48,3 m²
S - 093 48,3 m²
S - 092 48,3 m²
S - 091 48,3 m²
S - 090 61,2 m²
S - 089 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD

Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49
Kartverket



BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 3-PLAN 04

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

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

Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRALFIL_2014_aba.rvt

SEKSJONERINGSTEGNING

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

SELVAAG BOLIG

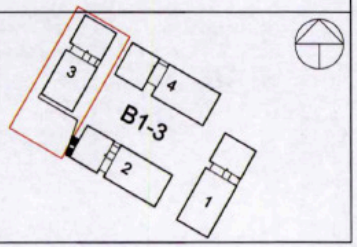
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

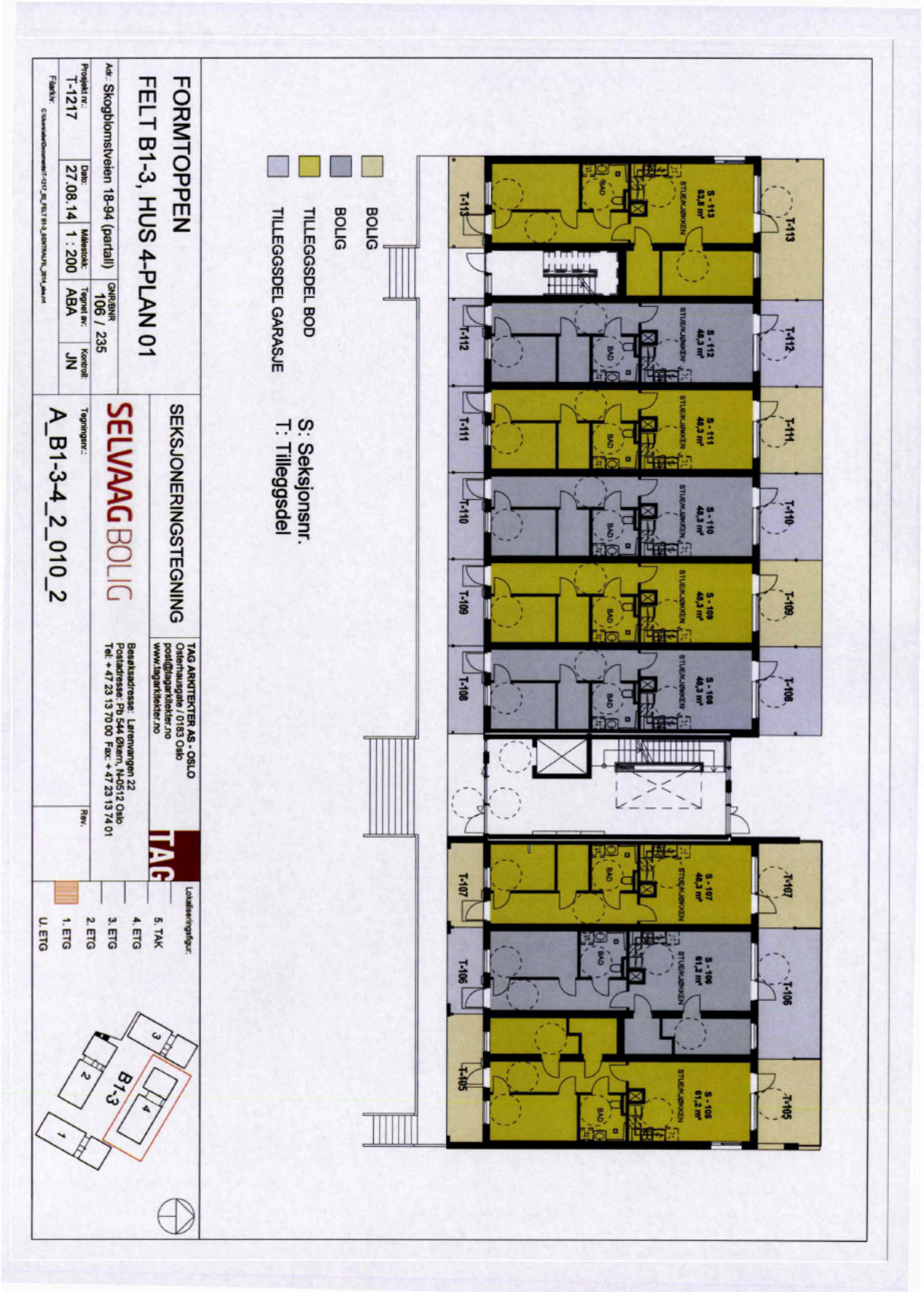
Tegningsnr.: A_B1-3-3_2_040_2

Rev.

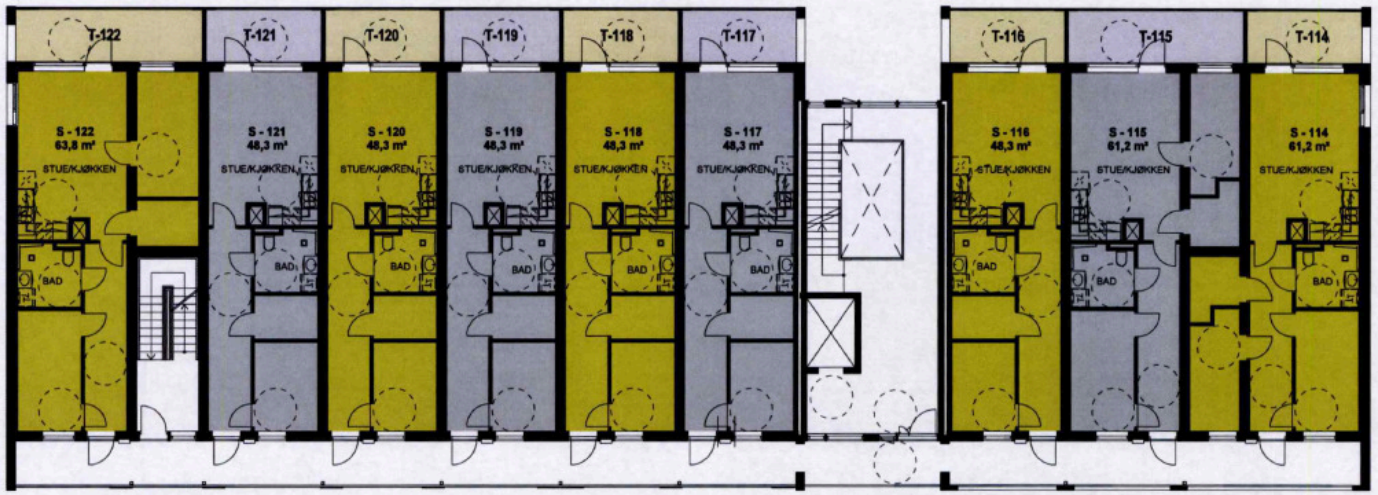
Lokaliseringsfigur:

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




FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 01
SEKSJONERINGSTEGNING
Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 / 235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
Filarkiv:
SELVAAG BOLIG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhausgate / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01
Tegningsnr.:
A_B1-3-4_2_010_2
Rev.
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-113
T-112
T-111
T-110
T-109
T-108
T-107
T-106
T-105
S - 113 62,8 m²
S - 112 40,3 m²
S - 111 40,3 m²
S - 110 40,3 m²
S - 109 40,3 m²
S - 108 40,3 m²
S - 107 40,3 m²
S - 106 61,2 m²
S - 105 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD

Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49
Kartverket



BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 02

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

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

Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRALFIL_2014_aba.rvt

SEKSJONERINGSTEGNING

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

SELVAAG BOLIG

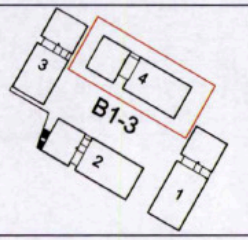
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

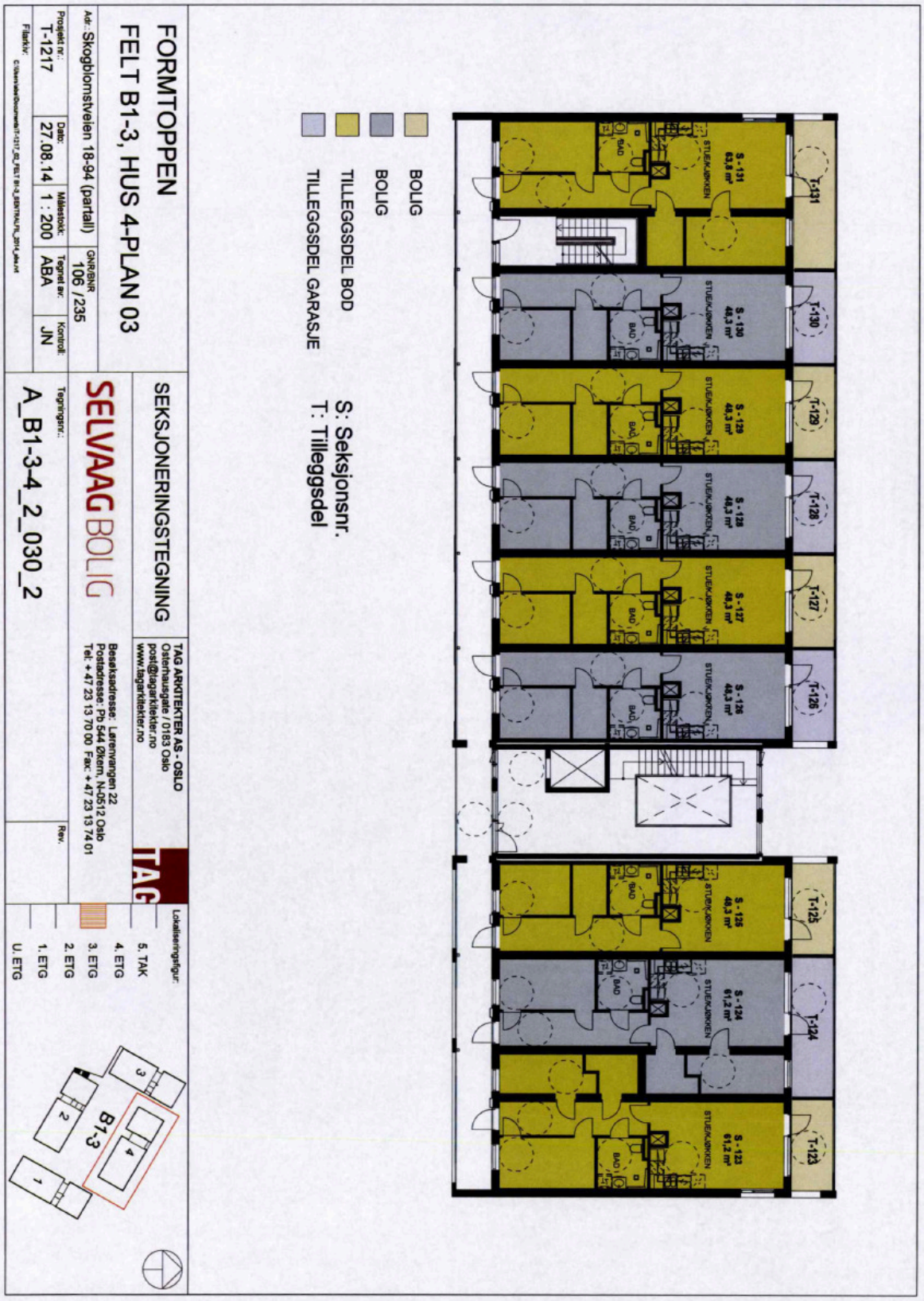
Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_020_2

Rev.

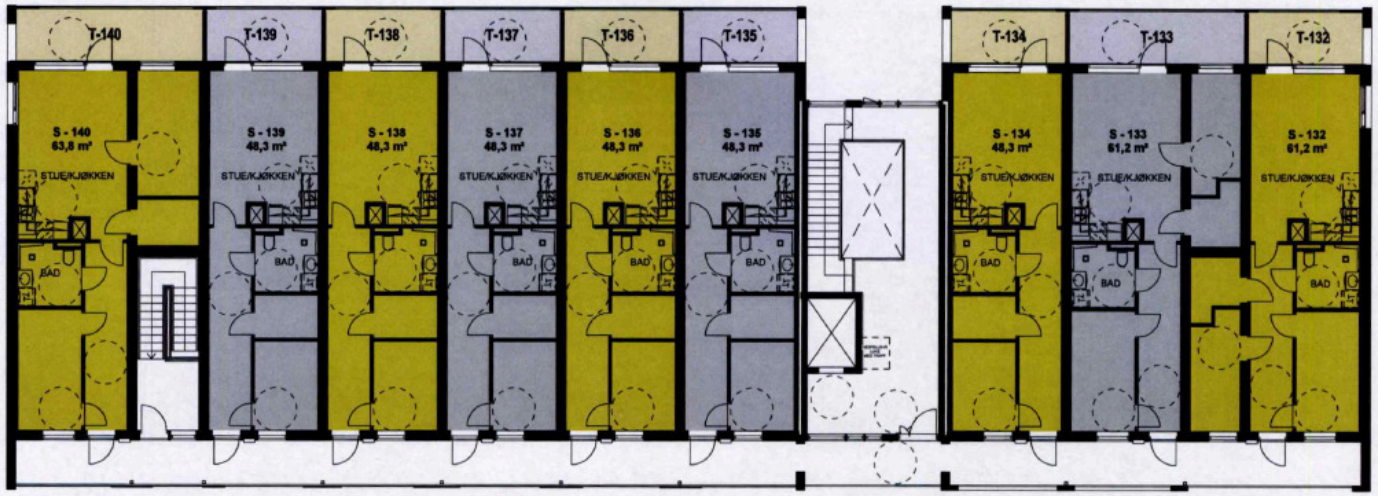
Lokaliseringsfigur:

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




FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 03
Adr: Skogblomstveien 18-94 (partall)
GNR/BNR 106 /235
Prosjekt nr.: T-1217
Dato: 27.08.14
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: ABA
Kontroll: JN
SELVAAG BOLIG
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_030_2
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgate 1 / 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +47 23 13 70 00 Fax: +47 23 13 74 01
Rev.
Lokaliseringsfigur:
5. TAK
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
U. ETG
B1-3
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL GARASJE
S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel
T-131
T-130
T-129
T-128
T-127
T-126
T-125
T-124
T-123
S - 131 63,8 m²
S - 130 48,3 m²
S - 129 48,3 m²
S - 128 48,3 m²
S - 127 48,3 m²
S - 126 48,3 m²
S - 125 48,3 m²
S - 124 61,2 m²
S - 123 61,2 m²
STUE/KJØKKEN
BAD

Attestert kopi av dok.nr. 2015/471109/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-09 12:49
Kartverket



BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL GARASJE

S: Seksjonsnr.
T: Tilleggsdel

FORMTOPPEN
FELT B1-3, HUS 4-PLAN 04

Adr.: Skogblomstveien 18-94 (partall)

GNR/BNR 106 / 235

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

Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\T-1217_02_FELT B1-3_SENTRALFIL_2014_aba.rvt

SEKSJONERINGSTEGNING

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

SELVAAG BOLIG

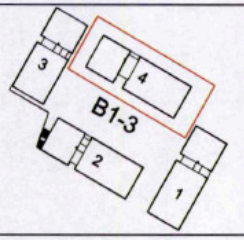
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Tegningsnr.: A_B1-3-4_2_040_2

Rev.

Lokaliseringsfigur:

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



GNR. 106, BNR. 235 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

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

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

Oslo, den 19.11.2014

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

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 116522 Tinglyst: 09.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

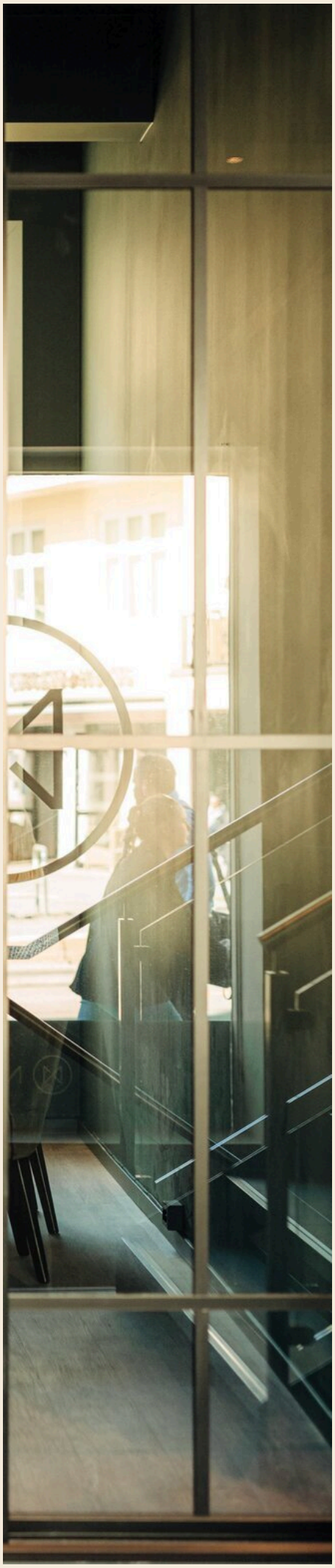
Retur kopi bekreftes

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0195/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 24 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 235, snr 19 (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:



Kevin Aleksander Mathiesen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.mathiesen@nordvikbolig.no
994 68 914



Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848

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