

Ødegårds vei 16



Velkommen til

Ødegårds vei 16



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Lørenskog Stasjonsby/Snøbyen

Strøken og attraktiv 4-roms endeleilighet fra 2020! 5. etg & heis - Akonto fjernvarme inkl. - To balkonger - Utsikt!

Prisantydning	7 850 000,-
Omkostninger	197 630,-
Totalpris	8 047 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 462,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	3
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Ansvarlig megler	Robert Valdal
Telefon	976 70 028
E-post	robert@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik ved Robert Valdal har gleden av å presentere Ødegårds vei 16!
Dette er en strøken 4-roms endeleilighet på totalt BRA-i 98. Bygget stod ferdig i 2020 og holder derfor en meget god og moderne standard. Boligen rommer entré/hall, tre gode soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt to delikate bad. Det er utgang til stor balkong fra stuen, samt luftebalkong fra hovedsoverommet.

Fra leiligheten er det kort vei til et rikt utvalg fasiliteter og servicetilbud, kollektivtransport samt flotte tur-/rekreasjonsområder. Umiddelbar nærhet til Lørenskog stasjon (Ruter-sone 1), hvor toget bruker 19 min til Oslo S.

Høydepunkter:

- Lys, luftig og åpen 4-roms fra 2020
- Garasjeplass i felles anlegg
- Sydvendt balkong fra stuen m/flott utsikt
- To boder på tot. 10 m^2

Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	108 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
5. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/hall, tre soverom, stue/kjøkken, to bad
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 10 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 10 kvm.

Ødegårds vei 16, 1470 LØRENSKOG

5. Etasje






























BOSCH
























20





Informasjon

Ødegårds vei 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0251/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 16, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 255, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 255, snr 57 (ideell andel 1/61)
i Lørenskog kommune

Selger
Synnøve Guldberg

Kjøpesum og omkostninger
7 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
196 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
197 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 047 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 060 330,- (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
2020

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
5. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré/hall, tre soverom, stue/kjøkken, to bad
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 10 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 10 kvm.

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
5. etasje BRA-i 98 m²: Entré/hall, tre soverom, stue/kjøkken, to bad

I tillegg disponeres:
- To eksterne boder på tot. 10 m²
- Garasjeplass i felles anlegg
- Heis i bygget

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en stor og åpen entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er montert en praktisk garderobeløsning, samt plass til skoskap. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. Vegger er malt i en tidsriktig fargetone, og det er pen enstavs parkett på gulvet.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra to himmelretninger. Utsikten fra vinduene er slående, med åpent og uhindret utsyn. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er også tilkoblet en elektrisk peis i rommet, denne medfølger ikke boligen ved salget. Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på 10 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og byr på rikelig med benk- og skapplass. Innredningen har skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er også montert over koketoppen. Det er belysning under overskapene, samt tilkoblet ventilator over platetoppen.

Hovedbad:
Leilighetens største bad har inngang fra gangen. Rommet har flislagte overflater, samt varme i gulvet. Badet er innredet med dusj med dører i herdet glass samt et vegghengt klosett. Det er montert servant i benkeplate, med nisje for vaskemaskin og tørketrommel på hver side. Over servanten er det montert speilskap med mye oppbevaringsplass, og under servanten er det benkeskap.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe. Fra hovedsoverommet er det inngang til eget bad, samt utgang til nordvendt balkong på 2 m². Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bad fra hovedsoverom:
Også dette badet har pent flislagte overflater og gulvvarme. Badet har dusj med dører i herdet glass, vegghengt klosett og servant med underskap. Det er satt opp overskap med speilfronter over servanten.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett, fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, fliser.
Himling: Malte betongelementer i soverommene. Sparklet og malte plater for øvrig.

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

Parkering

Det disponeres en garasjeplass i kjeller. Det påløper garasjeleie på kr. 200,- per måned, dette faktureres via felleskostnadene.

Det er ikke montert elbillader på denne plassen, men det er blitt tilrettelagt for montering av ladeboks i sameiet. Kjøper står selv ansvarlig for montering av ladeboks etter overtakelse. De parkeringsplassene som har opplegg for elbillading får avregnet strømforbruk gjennom Movel. Disse har også support på anlegget, dersom man opplever feil. Alle eiere (ev. brukere) av ladere må registrere seg hos Movel, for å kunne lade.

Garasjeanlegget er en næringsseksjoner (Nr.57) - realsameie i gnr. 106 / bnr. 255 Lørenskog. Ideell eierandel 1/61. Næringsseksjonen består av parkering med 61 p-plasser. Garasjeplass kan, om ikke den selges med leilighet, selges til andre i Sameiet Tribunen eller eksternt ref. vedtektene pkt 4-2.

Sameiet har tre gjesteparkeringsplasser som er avsatt til korttids gjestebesøk ved p-bevis i frontrute.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvåg 1 års kontroll - utbedret en misfarging på en flis. Kontroll i 2021.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvåg 1 års kontroll. Rettet opp sprekker i maling på begge gjeste soverom.

- 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. Ja. Beskriv: Styret har sendt ut melding i borretslaget at de har sett skjeggkre, og at de har bestilt utbedring. Dette gjelder ikke denne boligen. Det blir ikke opplyst hvilken blokk dette gjelder, da må en eventuelt spørre styreleder.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Vi har klaget på ventilator over ovn. Dette har blitt kontrollert av Selvåg, som mener at denne fungerer slik den skal.

- 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? Ny takst utført Oktober 2025

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for

kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: 1 tydelig ripe i parkett ved inngang. Veldig god belysning rundt borretslaget og bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.10.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer og dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2020.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 10 m^2.
Betongdekke, belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,25 m.
Nordvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, 2 m^2.
Betongdekke, belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i begge bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i teknisk skap i felles gang.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk er lokalisert i teknisk skap i felles gang.

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

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eiers representant lagt i baderomsgulvet.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme i begge bad, tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 1 650 kWh i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 462,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, fjernvarme a-konto, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kontingent LSB og kommunale avgifter.
Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 262,04,– pr. md.
Herav:
- Kontingent LSB: kr. 100,-
- Akonto fjernvarme: kr. 505,-
- Internett: kr. 196,-
- Felleskostnader: kr. 5.124,-
- TV: kr. 337,-

I tillegg påløper garasjeleie på kr. 200,- per måned.

Kommunale avgifter
Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 611 346,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 445 383,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Tribunen, orgnr. 926186671

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Tribunen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926186671.
- Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering.
- Bygget ble overlevert desember 2020, og reklamasjonstiden er 5 år fra dette tidspunktet. Dersom du har oppdaget feil i leiligheten som bør kunne anses som en reklamasjon, kan denne sendes sammen med mest mulig dokumentasjon / bilder til: reklamasjoner@selvaagbolig.no. Husk å angi Sameiet Tribunen som prosjekt, og seksjonsnummer i henvendelser.
- Hvert bygg har et felles sykkelrom i første etasje, som åpnes med nøkkelbrikke fra hver oppgang. I hvert sykkelrom står det en vannslange på trommel, som fritt kan benyttes av seksjonseierne, f.eks. til vask av sykler. Hvert bygg har utekran.
- Hver seksjon er utstyrt med en sensor-strips i kjøkkenskapet, som stenger vannet i seksjonen dersom det kommer vann på denne.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Telenor er leverandør av TV og bredbåndstjenester.
- Sameiet har kameraovervåkning med opptak.
- 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.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025
Styrets arbeid 2024-2025:
Perioden som har vært:
- 9. stk styremøter i 2024
- Styret nevner:
- Befaringer med utbygger og entreprenører
- Oppfølging av leverandører på uteområder og drift av eiendommen
- Innsendt nye fellesreklamasjoner til utbygger, samt oppfølging av de allerede innsendte
- Oppfølging av Facebook-gruppe
- Håndtert informasjonsutsendelser og tilganger på Vibbo
- Infobrev til beboere, Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet og el. sjekk og branninstruks
- Håndtert bestillinger av nøkkelbrikker
- Oppfølging av gjesteparkering, håndheving ifm misbruk
- Håndtert spørsmål og henvendelser fra seksjonseiere og leietakere, som regel

finnes svarene på VIBBO og Viscenario
- Fulgt opp uheldige episoder med de det har angått
- Reforhandlet serviceavtaler
- Dialog med Lørenskog Stasjonsbyforening
- Dialog med boligselskaper i nærområde, utveksle erfaringer
- Driftet adganger til port åpner garasje
- Vedlikehold av ringetablå ved inngangene
- Arbeidet med budsjettering, fulgt med på strøm- og fyringskostnader.
- Fulgt opp måking /strøing, sendt melding til Toma ved behov.
- Dialog og møter vedr vasking av inne områdene, samt bytte av rengjøringspersonell.
- Vasking av innvendig og utvendig vinduer i oppgangene våre, samt heispuss.
- Fått henstand fra Lørenskog kommune ift å dele opp store fakturaerfor å ikke ødelegge likviditeten i sameiet.
- Utbedret skader som har oppstått i bygget med forskjellige håndverkere
- Befaringer med nye håndverkere, innhentet priser for utbedringer som vannavrenning osv.
- Befaringer i bygget med utbygger av Snøbyen pluss, Ø. M. Fjeld, sikre at skader ikke oppstår ved sprenging osv.
- Utdeling av info skriv i postkasser
- Holdt gangveier på taket åpne for snø for å sikre tilgang til ventilasjonsrommene vinterstid
- Resetting av heiser når de har stoppet
- Oppfølging av seksjoner med null forbruk Techem
- Oppfølging av Movel og ladere som ikke som ikke har fungert
- Rapportering vannmålere
- Forhandlet med kommunen, oppdeling av faktura (likviditet)
- Utbedre enkle skader i bygget som styret selv kan utbedre

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Megler bistår med eierskiftemelding til forretningsfører for registrering av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

Fellesformue

Kr 12 312,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 152 475,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 128 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til skade eller ulempe for de øvrige brukerene av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92036826

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 818 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med diverse beplatning samt asfalterte og hellelagte internveier med mer.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tribunen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Snøbyen. Kort gangavstand til flotte rekreasjonsområder, "Blåløypa", SNØ, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog togstasjon (sone 1) som ca. 8 minutter gange fra leiligheten. 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.

I øyeblikkelig nærhet av leiligheten ligger nyåpnede Steinerud barnehage. Videre er det kort og trygg gangavstand til Luhr barneskole. Her ligger også Framtia barnehage. Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog vgs og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.09.2022.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er regulert i henhold til plan 025 Lørenskog Vinterpark.

Området har kombinerte reguleringsformål.

Bebyggelse og anlegg:
- Skianlegg (felt 1), kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 2- skianlegg, hotell, kurs- og konferansesenter, tjenesteyting, forretning, næring, bevertning). Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 3 - forretning, kontor, tjenesteyting, næring, bevertning). Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 4- forretning, tjenesteyting, næring, bevertning). Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt 5).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei. Fortau.

Grønnstruktur:
- Grønnstruktur. Turdrag. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:
- Høyspenningsanlegg (H 370). Rekkefølgekrav infrastruktur (H 430). Bevaring kulturmiljø (H 570). Bevaring naturmiljø (H 560). Flom (H 320)

Bestemmelsesområder:
- Parkering på mark. Midlertidig anleggsområde

Gjeldene kommuneplan 2015-2026 ble vedtatt 11. februar 2015.

Utsnitt av reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven sammen med gjeldende bestemmelser vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 09.09.2015, som sak nr.

072/15 med mindre endring vedtatt av teknisk utvalg den 25.08.2016, i sak nr. 065/16 og Mindre endring vedtatt av kommunestyret den 21.06.2017, som sak nr. 086/17. Bestemmelser til kommuneplanen er innhentet og utleveres på forespørsel.

Området generelt er i utvikling. Det må påregnes byggeaktivitet i overskuelig fremtid. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal:
https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1861/182-1/8 02.12.1861 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1911/94-1/8 20.05.1911 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1939/9761-1/8 19.09.1939 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk PB:B.2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1947/1419-3/8 22.04.1947 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1964/3604-1/8 27.10.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1009
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1099
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1978/7554-1/8 09.11.1978 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1894
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1979/3099-1/8 30.04.1979 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1893
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1982/8777-2/8 29.12.1982 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2137
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1985/932-1/8 31.01.1985 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

1988/7040-1/8 11.07.1988 SKJØNN
B. 9/1987
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2000/18245-1/8 25.10.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 106 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2011/1055160-1/200 16.12.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2014/306243-1/200 14.04.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2014/389550-1/200 15.05.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved bygging,drift og
vedlikehold av nettstasjon.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2014/821333-1/200 26.09.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Gjelder også senere fradelte parseller. Pliktig medlemskap i
velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2014/944897-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng. Gjensidig rett

for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2014/945030-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 21
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/972970-1/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/973020-1/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/973020-2/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/973020-3/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1161190-1/200 20.10.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 243
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1204595-1/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1204957-1/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1204957-2/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1204957-3/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1216776-1/200 02.11.2017 BESTEMMELSE OM MAST/STOLPE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2017/1217063-1/200 02.11.2017 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om utløpledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2018/629231-1/200 10.04.2018 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: NEDRE ROMERIKE VANN- OG
ORG.NR: 892 110 972
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2018/1025012-1/200 13.07.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: NEDRE ROMERIKE VANN- OG
ORG.NR: 892 110 972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2019/1090651-1/200 18.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2019/1090651-2/200 18.09.2019 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2019/1139996-1/200 30.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående trykkøkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg og lysmaster
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2019/1139996-2/200 30.09.2019 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2019/1139996-3/200 30.09.2019 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2020/2459544-2/200 14.05.2020 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 253
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2020/3409015-1/200 30.11.2020 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 197
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om rørføringer og tekniske anlegg for

vannforsyning, spillvann og overvann
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3506336-1/200 17.12.2020 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196
Bestemmelse om støttemur
Rett til adkomst for vedlikehold av støttemur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2943029-1/200 31.08.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/4181

Eiendommens rettigheter:
2019/887413-1/200 02.08.2019 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 264
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 265
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 266
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 267
Rett til å ha og ha liggende teknisk infrastruktur
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold av anleggene. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3389103-1/200 25.11.2020 ** TRANSPORT
2019/887413-2/200 02.08.2019 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 264
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 265
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 266
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 267
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3389103-1/200 25.11.2020 ** TRANSPORT

Servitutter og seksjonering er innhentet, og kan fås av megler på forespørsel.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 498,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 31.10.2025
- Tilstandsrapport, datert 24.10.2025
- Energiattest, datert 02.11.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 10.10.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 26.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 10.10.2025
- Kommuneplankart, datert 10.10.2025
- Ferdigattest, datert 07.09.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 16.08.2018
- Servitutter
- Seksjonering

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2025

Ansvarlig megler

Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
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.

Vedlegg

Ødegårds vei 16

Selgers egenerklæringsskjema

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
31. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0251/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ødegårds vei 16, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Synnøve Guldberg

Fullmektige
Geir Foss Guldberg for Synnøve Guldberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Synnøve Guldberg

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00022959547
Forsikret i: Fremtide Sparebank1

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvåg 1 års kontroll - utbedret en misfarging på en flis. Kontroll i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvåg 1 års kontroll. Rettet opp sprekker i maling på begge gjeste soverom.

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.
Ja

Beskriv: Styret har sendt ut melding i borretslaget! at de har sett skjeggkre, og at de har bestilt utbedring. Dette gjelder ikke denne boligen. Det blir ikke opplyst hvilken blokk dette gjelder, da må en eventuelt spørre styreleder.

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?
Ja

Beskriv: Vi har klaget på ventilator over ovn. Dette har blitt kontrollert av Selvåg, som mener at denne fungerer slik den skal.

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? Ny takst utført Oktober 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: 1 tydelig ripe i parkett ved inngang. Veldig god belysning rundt borretslaget og bebyggelse.

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: 65-0251/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Ødegårds vei 16, 1470 LØRENSKOG

Ødegårds vei 16, 1470 LØRENSKOG
Selveierleilighet (i blokk):
3222-106/255/0/28

Grunnkrets:
Skårødegården
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

OPPDRAGSINFORMASJON

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

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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

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

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	21. okt. 2025
Til stede	Selger/eiers representant Geir Foss Guldberg Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

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

Tilstandsgrad 2/3
Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

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

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

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

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

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

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2020 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i 2. etasje i oppgang 14 og en bod i 2. etasje i oppgang 16. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	5818.1 m²
Hjemmelshaver	Synnøve Guldberg
Sameiebrøk	96 / 4181

VURDERINGER

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

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

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

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

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

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

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2020.

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

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

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

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

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

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

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

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

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

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

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

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

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget.

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

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Enstavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

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

Himling — TG 1

Malte betongelementer i soverommene.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,53 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i begge bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i teknisk skap i felles gang.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

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

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

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

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

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

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i teknisk skap i felles gang.

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

Ventilasjon — TG 1

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

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

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

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

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

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

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 10 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.

Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,25 m.

Nordvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 2 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

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

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

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

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badene er ifølge eiers representant fra byggeåret.

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

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

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

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

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

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

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

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i slukene.

Er det mulig å rengjøre slukene?
Ja.

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

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

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

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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

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

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

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass, i begge bad.
Gulvstående sisterner med vegghengt klosett i begge bad.
Servanter.
Opplegg for vaskemaskin i ett bad.

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

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter i begge badene.
Overskap med speilfronter i ett bad.
Speil med belysning over servant i ett bad.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

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

Varmekabler er ifølge eiers representant lagt i baderomsgulvet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

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

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. etasje		10 m²		
5. etasje	98 m²			12 m²
Sum	98 m²	10 m²		12 m²
Totalt bruksareal	108 m²			

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

Bodene er oppmålt til 5 m² hver.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje		To eksterne boder.	
5. etasje	To bad, entré/hall, tre soverom og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	98 m²		To bad, entré/hall, tre soverom og stue/kjøkken.	

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

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

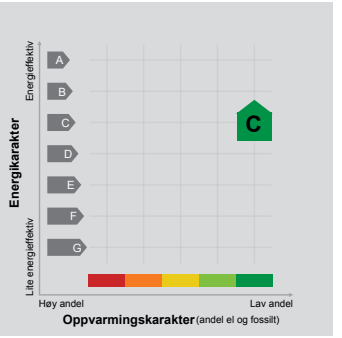
Gyldighet

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårds vei 16
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300713650
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-186189
Dato	02.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 1 650 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 650 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: 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 17: 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.

Informasjon fra forretningsfører

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

Deres ref.: 65-0251/25 . Vår ref.: 7982-1-028 Dato: 10.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Tribunen
Organisasjonsnr:	926186671
Seksjonseier:	Guldberg, Synnøve
Medeier:	
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Ødegårds Vei 16, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	106
Bnr.	255

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92036826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Enkelte seksjonseiere har p-plass i garasjeanlegg - næringsseksjon nr 57 - realssameie i gnr. 106 / bnr. 255 Lørenskog. Ideell eierandel 1/61 del. Plassen følger boligen ved salg dersom ikke annet er oppgitt. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Movel er ekstern leverandør om avregning og betaling til den enkelte bruker av ladestasjonen. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Johansen tlf. 22865751 eller pr. e-post: pernille.olsen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 262,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent LSB	100,00	
Akonto fjernvarme	505,00	
Internett	196,00	
TV	337,00	
Felleskostnader	5 124,04	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	256,-
Fradragsberettigede kostnader:	81,-
Annen formue:	12 312,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7982
SAMEIET TRIBUNEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRIBUNEN

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7982

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg
7. Avrenning på balkongene
8. Tretrapp
9. Helse, trivsel og sikkerhet
10. Søppelkasser
11. Røyking på balkongen
12. Bruk av gjesteparkering
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRIBUNEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fred Arild Sandsnes Ødegårds Vei 16 og Lars Pedersen Ødegårds Vei 16.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 99 200,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 99 200,-.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 7982 - Sameiet Tribunen.pdf
2. Revisjonsberetning 7982 Sameiet Tribunen.pdf

Sak 6

Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Liggende sak ble fremmet av Oddbjørn Glenn Alnes i 2024, og styret har jobbet videre med saken.

Telenor, og det er mulig å få montert signalforsterker i garasjen gjennom Oneco. Dette vil koste minimum 100 000,- + moms.

Movel kan tilby:

Med bakgrunn i vedlagte skisser har vi utarbeidet to løsningsforslag, basert på at boligselskapet enten kjøper eller leier utstyret.

Vedlagt finner dere en rapport basert på anleggsskissen, som danner grunnlaget for estimering av utstyrs- og installasjonskostnader. Vi gjør oppmerksom på at prisene er estimater, og at endringer kan forekomme dersom det blir aktuelt med en bestilling. På grunn av korte frister har vi dessverre ikke mulighet til å utarbeide et bindende tilbud.
Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar en investeringsramme med noe slingringsmonn, for å sikre nødvendige midler til etablering av wifiløsningen.

Prisestimater (inkl. mva):

Kjøp av utstyr: kr 32 922,-
Leie av utstyr: kr 2 289,- per måned

Installasjon: kr 30 000,-

Prisene forutsetter tilgjengelig internett via fiber i garasje. Internettabonnement inngås mellom Tribunen og valgt fiberleverandør.Vi har Telenor i bygget så dette vil være en ubetydelig sum.

Om løsningene:
Leiealternativet inkluderer driftsovervåkning for å sikre stabil drift. Utstyret som benyttes leveres av Cisco, kjent for høy driftssikkerhet.
Kjøpsalternativet benytter utstyr av typen Engenius, som ikke medfører månedlige kostnader. Tjenesten inkluderer støtte ved garantisaker, men ingen løpende drift utover konfigurering ved oppstart.

Styret hvis forslaget får flertall går vi en løsning hvor vi leier utstyret av Movel.

Forslag til vedtak

Kostnaden dekkes av eierne som har garasjeplass/garasjesameie. Dette er en nødvendig kostnad for garasjesameie.

Sak 7

Avrenning på balkongene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2024 fikk styret i oppgave å innhente priser på avrenning fra balkongene. Vi har gjennomført 4. stk. befaringer med forskjellige selskaper. Vi har sett på samme løsning som er utført på Silkeføret. Dette er ikke en løsning med takrenner hvor regnvannet forsvinner ned i kummer, men en løsning som **kan** forhindre at regnvann drypper ned på gelenderet under og spruter innover balkongene. Med en slik løsning må vi også fremover vise hensyn til de som bor under oss med tanke på vask osv. av balkongene da alt vann vil renne nedover til leilighetene som ligger på bakkenivå.

Tilbud,

Sender som avtalt pris på tilvirkning og montering av beslagsneser på balkonger der vann skal ledes utenfor rekkverk. Dette ser jeg for med må monteres innenfra hver balkong da det er vanskelig med lift. Beslag monteres oppunder betongdekke med plugger og skruer. Lakkert stålplate lik andre beslag. Har da tatt i utgangspunkt fremkant i av balkong. ca. kr 5000,- eks mva. pr stk.

Mvh Blikkenslager Rune Edvardsen

Styrets innstilling

Dette gjelder for 32 leiligheter hos oss - unntatt er toppleilighetene og førsteetasjene. Styret har hatt en befaring til en av leilighetene i Silkeføret, som har omtrent samme løsning, men uten at vi ble overbevist om at løsningen 100%. Kostnadene vil i så fall dekkes av alle våre 62 leiligheter med innkreving av kostnadene for utbedringen

da sameiet ikke kan legge ut en slik sum. Vi lar det være opp til Årsmøtet å avgjøre om vi skal gå videre med dette tilbudet. Andre løsninger med renner og nedløp blir altfor kostbare for oss hvis det skal monteres.

Forslag til vedtak

Styre ønsker å gjøre en prøvemontering på en balkong for å se om dette fungerer som forventet.

Vedlegg

3. Silkeføret (2).jpg

Sak 8

Tretrapp

Forslag fremmet av:
Morten Wroldsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser at trappen benyttes av mange som ikke bor i sameiet. Vil tro at ved bygging av pluss boligene på baksiden vil bruken av trappen øke. Ønsker vi at trappen skal brukes som gjennomfartsåre. Hvem står for vedlikehold, snømåking etc. Hvem er ansvarlig hvis noen skader seg i trappen. Er dette en trapp vi er pliktig/tjent med å beholde eller kan vi fjerne den. Det finnes alternative veier rundt.

Styrets innstilling

Enstemmig styre ønsker å fjerne trappen. Før trappen kan fjernes må dette avklares med kommunen, vi venter på svar fra dem.

Svar fra Lørenskog kommune:

Hei.

Viser til din henvendelse på e-post av 23.04.2025 med spørsmål om rivning av utvendig trapp i terreng er søknadspliktig. Kommunen opplyser om at rivning av utetrappen er ikke søknadspliktig dersom den er under 50 m².

Trappen er totalt på 26 m² så vi trenger ikke å søke for å rive den.
Styret anbefaler at eierne stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Trapp fjernes

Sak 9

Helse, trivsel og sikkerhet

Forslag fremmet av:
Linda Charlotte Aarsland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter å ha bodd her i noen år ønsker jeg at gassgrill ikke blir lov å bruke, og at det isteden kun er elektrisk grill som er lov. Dette fordi det blir grillet enormt mye enkelte steder, og blir forstyrrende for naboer rundt. Umulig å ha vinduer på lufting da røyk og lukt siver inn.

Et annet punkt er også at gassbeholdere ikke skal utsettes for sterk sol og varme. Det blir veldig varmt på balkongene når sola står på. Det kan umulig være i henhold til brannsikkerheten.

Styrets innstilling

Vi minner om at det iht ordensreglene i sameiet ikke er tillatt å benytte kullgriller eller åpen flamme på balkonger og terrasser. Men gassgrill, og elektriske varianter er fullt tillatt å benytte.
Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

At kun elektrisk grill blir lov å bruke på balkongene.

Sak 10

Søppelkasser

Forslag fremmet av:
Veronika Kjensli Strøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme et ønske om å få satt opp søppelkasser utenfor inngangene våres. Jeg har en gammel hund ikke sjeldent har lyst til å gå ned til søppelkassene om jeg har bæsjepose som er fylt opp. Ikke veldig fristende å ta med det inn i leiligheten.

Styrets innstilling

Dette vil øke kostnaden for våre vaktmestertjenester, samtidig så er det ikke veldig appetittlig å ha søppelkasser med bæsjeposer i inngangspartiene våre.
Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Plassere søppelkasser enten utenfor inngangene våres eller et annet sted hvor man kan kaste ting.

Sak 11

Røyking på balkongen

Forslag fremmet av:
Malin Lönnemo og Jørgen Linna

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å fremme et forslag til endring i sameiets vedtekter, og ber om at dette tas til vurdering på årsmøtet 26. mai.

Siden innflytting har vi nærmest daglig vært plaget av sigarettrøyk fra seksjonen under oss. Det røykes regelmessig på verandaen der, og røyken stiger rett opp til vår veranda, verandadør og soveromsvindu. Særlig på kveldstid oppleves dette som sjenerende, da vi ofte ikke kan benytte vår egen veranda eller ha soveromsvindu/verandadør åpen uten å få en sterk røykelukt inn i leiligheten.

Vi foreslår derfor et tillegg i sameiets vedtekter – antakelig under punkt 3-2 – som forbyr røyking på verandaene, da dette kan være til skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Vår primære anbefaling er helt klart et fullstendig forbud mot røyking på verandaer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, ber vi om at det i det minste vurderes et tidsbegrenset forbud, for eksempel på kveldstid.

Styrets innstilling

Røykeloven regulerer ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk fra bakgård, balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Eierseksjonsloven tillater fastsettelse av ordensregler for hva som er tillatt på eiendommen, men røyking i eget hjem tilhører den private sfære og kan ikke reguleres av sameiet. Dette gjelder også for balkonger, selv om de teknisk sett er en del av fellesarealet.

Man kan ikke nekte folk å røyke i eget hjem eller på egen balkong med henvisning til røykeloven. Selv om røyking kan være til ulempe for andre, er det vanskelig å gripe inn juridisk. En dom i Sunnmøre tingrett viste at det er høy terskel for å få medhold i tvangssalg på grunn av røykplager.

Styret finner det derfor ikke tilrådelig å innføre et røykeforbud i vedtektene, men foreslår en generell oppfordring om å unngå røyking som sjenerer andre.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget fordi det er i strid med loven.

Forslag til vedtak

Konkret forslag til vedtektsendring: § 3-2 (3) Det er ikke tillatt å røyke på veranda eller andre uteområder som er tilknyttet den enkelte seksjon. Formålet med dette er å beskytte beboere mot passiv røyking og luktplager i egne leiligheter og utearealer.

Sak 12

Bruk av gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruken av våre gjesteparkeringsplasser blir ofte misbrukt av gjeter i Snølia og av beboere i sameiet. For å få mer kontroll på plassene ønsker styret å inngå en avtale med Apcoa.

Biler uten gyldig paprkeringsbevis (de vi har i dag) vil bli bøtelagt hvis de står på våre plasser. Inntekten fra disse bøtene går 100 % til Apcoa.

Biler som misbruker plassene over lengre perioder vil styret kunne kontakte Apcoa slik at de også vil bli bøtelagt. I dag er det kun lov med korttidsparkering som er for eksempel fredag ettermiddag til søndag ettermiddag.

Kostnaden for sameiet er ny skilting av plassene, ca. 25000,- Utover det er det ingen kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme ja til forslaget

Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale med Apcoa for å regulere bruken av gjesteplasser i garasjeanlegget.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Normann Olsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ingrid Holter
- Per Arne Andersen
- Trine Elisabeth Markussen Wroldsen
- Unni Nyseth Braathen

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

- Josefine Sagen
- Torgunn Sofie Sagholen Wiig

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder Espen Normann Olsen Ødegårds Vei 16

Styremedlem Per Arne Andersen Ødegårds Vei 20

Styremedlem Unni Nysleth Braathen Ødegårds Vei 20

Styremedlem Elin Ingrid Holter Ødegårds Vei 16

Styremedlem Trine Elisabeth M. Wroldsen Ødegårds Vei 14

Varamedlem Thuva Holstad Ødegårds Vei 16

Varamedlem Torgunn S Sagholen Wiig Ødegårds Vei 14

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tribunen
Sameiet består av 62 seksjoner.
Sameiet Tribunen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926186671, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 255

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

Sameiet Tribunen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Perioden som har vært:

- 9. stk styremøter i 2024
- Styret nevner:
- Befaringer med utbygger og entreprenører
- Oppfølging av leverandører på uteområder og drift av eiendommen
- Innsendt nye fellesreklamasjoner til utbygger, samt oppfølging av de allerede innsendte
- Oppfølging av Facebook-gruppe

- Håndtert informasjonsutsendelser og tilganger på Vibbo
- Infobrev til beboere, Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet og el. sjekk og branninstruks
- Håndtert bestillinger av nøkkelbrikker
- Oppfølging av gjesteparkering, håndheving ifm misbruk
- Håndtert spørsmål og henvendelser fra seksjonseiere og leietakere, som regel finnes svarene på VIBBO og Viscenario
- Fulgt opp uheldige episoder med de det har angått
- Reforhandlet serviceavtaler
- Dialog med Lørenskog Stasjonsbyforening
- Dialog med boligselskaper i nærområde, utveksle erfaringer
- Driftet adganger til port åpner garasje
- Vedlikehold av ringetablå ved inngangene
- Arbeidet med budsjettering, fulgt med på strøm- og fyringskostnader.
- Fulgt opp måking /strøing, sendt melding til Toma ved behov.
- Dialog og møter vedr vasking av inne områdene, samt bytte av rengjøringspersonell.
- Vasking av innvendig og utvendig vinduer i oppgangene våre, samt heispuss.
- Fått henstand fra Lørenskog kommune ift å dele opp store fakturaerfor å ikke ødelegge likviditeten i sameiet.
- Utbedret skader som har oppstått i bygget med forskjellige håndverkere
- Befaringer med nye håndverkere, innhentet priser for utbedringer som vannavrenning osv.
- Befaringer i bygget med utbygger av Snøbyen pluss, Ø. M. Fjeld, sikre at skader ikke oppstår ved sprenging osv.
- Utdeling av info skriv i postkasser
- Holdt gangveier på taket åpne for snø for å sikre tilgang til ventilasjonsrommene vinterstid
- Resetting av heiser når de har stoppet
- Oppfølging av seksjoner med null forbruk Techem
- Oppfølging av Movel og ladere som ikke som ikke har fungert
- Rapportering vannmålere
- Forhandlet med kommunen, oppdeling av faktura (likviditet)
- Utbedre enkle skader i bygget som styret selv kan utbedre

SAMEIET TRIBUNEN
ORG.NR. 926 186 671, KUNDENR. 7982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 997 814	2 588 144	2 998 000	3 187 000
Ladeinntekter EL-bil		0	6 854	0	0
Andre inntekter	3	2 346	4 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 000 160**	**2 599 908**	**2 998 000**	**3 187 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-8 742	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-7 968	-11 782	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 620	-109 955	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-5 947	-6 019	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-597 976	-501 469	-440 000	-450 000
Forsikringer		-98 213	-100 432	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-938 252	-855 090	-1 000 000	-1 032 000
Ladekostnader EL-bil		-8 163	-7 534	-6 000	-6 000
Energi/fyring	10	-313 084	-375 361	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 970	-302 153	-330 000	-343 000
Andre driftskostnader	11	-369 275	-344 193	-377 000	-389 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 855 210**	**-2 684 730**	**-2 964 000**	**-3 059 000**
DRIFTSRESULTAT		**144 950**	**-84 822**	**34 000**	**128 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 983	2 441	0	0
Finanskostnader	13	-3 458	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 525**	**2 441**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**152 475**	**-82 381**	**34 000**	**128 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 475	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-82 381		

SAMEIET TRIBUNEN
ORG.NR. 926 186 671, KUNDENR. 7982

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 408	11 933
Forskuddsbetalte kostnader		107 510	99 928
Andre kortsiktige fordringer	14	25 000	85 000
Energiavregning	15	58 459	111 360
Driftskonto OBOS-banken		664 961	505 558
Sparekonto OBOS-banken		8 355	483
SUM OMLØPSMIDLER		**877 693**	**814 262**
SUM EIENDELER		**877 694**	**814 262**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		528 430	375 954
SUM EGENKAPITAL		**528 430**	**375 954**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 020	65 839
Leverandørgjeld		297 244	372 468
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**349 264**	**438 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**877 694**	**814 262**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 28.03.2025
Styret i Sameiet Tribunen

Espen-Normann Olsen/s/ Trine E. Markussen Wroldsen/s/ Elin Ingrid Holter/s/

Per Arne Andersen/s/ Unni Nysleth Braathen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 489 680
TV	241 948
Garasje	104 400
Internett	88 580
Kontingent LSB	73 206
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 997 814**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkeringsgebyr	900
Opprydding kundereskontro	36
Tillegg montering lader	1 410
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 346**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 742**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 62 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 968.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 947
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 947**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 205
Drift/vedlikehold VVS	-81 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 597
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 955
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-597 976**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-617 248
Renovasjonsavgift	-321 004
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-938 252**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 083
Andre fyringskostnader, ikke avregnet 2023	-178 002
SUM ENERGI / FYRING	**-313 084**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 706
Annet driftsmateriale	-2 170
Vaktmestertjenester	-38 764
Renhold ved firmaer	-129 455
Snørydding	-102 252
Gressklipping	-15 183
Andre fremmede tjenester	-2 398
Andre kontorkostnader	-645
Kontingenter	-73 200
Bank- og kortgebyr	-3 488
Øreavrunding	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-369 275**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	7 811
Renter bank	2 589
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	583
SUM FINANSINNTEKTER	**10 983**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 458
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 458**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for viderefakt. ladebokser	25 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25 000**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-672 543
SUM INNTEKTER	**-672 543**

KOSTNADER

Techem	41 610
Fjernvarme	691 163
SUM KOSTNADER	**732 774**

Uoppgjorte avregninger tidligere år	-1 772
SUM ENERGIAVREGNING	**58 459**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Resultatanalyse 2024
Sameiet Tribunen

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 997 814	2 998 000	186	0 %
Andre inntekter	2 346	0	-2 346	100 %
Sum driftsinntekter	**3 000 160**	**2 998 000**	**-2 160**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 742	-9 000	-258	3 %
Styrehonorar	-62 000	-62 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 968	-9 000	-1 032	11 %
Forretningsførerhonorar	-115 620	-116 000	-380	0 %
Konsulenthonorar	-5 947	-5 000	947	-19 %
Drift og vedlikehold	-597 976	-440 000	157 976	-36 %
Forsikringer	-98 213	-110 000	-11 787	11 %
Kommunale avgifter	-938 252	-1 000 000	-61 748	6 %
Ladekostnader EL-bil	-8 163	-6 000	2 163	-36 %
Energi/fyring	-313 084	-500 000	-186 916	37 %
TV-anlegg/bredbånd	-329 970	-330 000	-30	0 %
Andre driftskostnader	-369 275	-377 000	-7 725	2 %
Sum driftskostnader	**-2 855 210**	**-2 964 000**	**-108 790**	**4 %**
Driftsresultat	**144 950**	**34 000**	**-110 950**	**-326 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 983	0	-10 983	100 %
Finanskostnader	-3 458	0	3 458	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**7 525**	**0**	**-7 525**	**100 %**
Årsresultat	**152 475**	**34 000**	**-118 475**	**-348 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRIBUNEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRIBUNEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SBAUN-DSWBI-DEQCZ-SFM1D-WQPB0-GDOA2

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

Vedlegg 3 til sak 7. Avrenning på balkongene



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TRIBUNEN

Organisasjonsnummer: 926186671
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 12:00 til 29. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fred Arild Sandsnes Ødegårds Vei 16 og Lars Pedersen Ødegårds Vei 16.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 99 200,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 99 200,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg

Liggende sak ble fremmet av Oddbjørn Glenn Alnes i 2024, og styret har jobbet videre med saken.

Telenor, og det er mulig å få montert signalforsterker i garasjen gjennom Oneco. Dette vil koste minimum 100 000,- + moms.

Movel kan tilby:

Med bakgrunn i vedlagte skisser har vi utarbeidet to løsningsforslag, basert på at boligselskapet enten kjøper eller leier utstyret.

Vedlagt finner dere en rapport basert på anleggsskissen, som danner grunnlaget for estimering av utstyrs- og installasjonskostnader. Vi gjør oppmerksom på at prisene er estimater, og at endringer kan forekomme dersom det blir aktuelt med en bestilling. På grunn av korte frister har vi dessverre ikke mulighet til å utarbeide et bindende tilbud.
Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar en investeringsramme med noe slingringsmonn, for å sikre nødvendige midler til etablering av wifiløsningen.

Prisestimater (inkl. mva):
Kjøp av utstyr: kr 32 922,-
Leie av utstyr: kr 2 289,- per måned

Installasjon: kr 30 000,-

Prisene forutsetter tilgjengelig internett via fiber i garasje. Internettabonnement inngås mellom Tribunen og valgt fiberleverandør.Vi har Telenor i bygget så dette vil være en ubetydelig sum.

Om løsningene:
Leiealternativet inkluderer driftsovervåkning for å sikre stabil drift. Utstyret som benyttes leveres av Cisco, kjent for høy driftssikkerhet.
Kjøpsalternativet benytter utstyr av typen Engenius, som ikke medfører månedlige kostnader. Tjenesten inkluderer støtte ved garantisaker, men ingen løpende drift utover konfigurering ved oppstart.

Styret hvis forslaget får flertall går vi en løsning hvor vi leier utstyret av Movel.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Avrenning på balkongene

I 2024 fikk styret i oppgave å innhente priser på avrenning fra balkongene. Vi har gjennomført 4. stk. befaringer med forskjellige selskaper. Vi har sett på samme løsning som er utført på Silkeføret. Dette er ikke en løsning med takrenner hvor regnvannet forsvinner ned i kummer, men en løsning som **kan** forhindre at regnvann drypper ned på gelenderet under og spruter innover balkongene. Med en slik løsning må vi også fremover vise hensyn til de som bor under oss med tanke på vask osv. av balkongene da alt vann vil renne nedover til leilighetene som ligger på bakkenivå.

Tilbud,

Sender som avtalt pris på tilvirkning og montering av beslagsneser på balkonger der vann skal ledes utenfor rekkverk. Dette ser jeg for med må monteres innenfra hver balkong da det er vanskelig med lift. Beslag monteres oppunder betongdekke med plugger og skruer. Lakkert stålplate lik andre beslag. Har da tatt i utgangspunkt fremkant i av balkong. ca. kr 5000,- eks mva. pr stk.

Mvh Blikkenslager Rune Edvardsen

Styrets innstilling
Dette gjelder for 32 leiligheter hos oss - unntatt er toppleilighetene og førsteetasjene. Styret har hatt en befaring til en av leilighetene i Silkeføret, som har omtrent samme løsning, men uten at vi ble overbevist om at løsningen 100%. Kostnadene vil i så fall dekkes av alle våre 62 leiligheter med innkreving av kostnadene for utbedringen da sameiet ikke kan legge ut en slik sum. Vi lar det være opp til Årsmøtet å avgjøre om vi skal gå videre med dette tilbudet. Andre løsninger med renner og nedløp blir altfor kostbare for oss hvis det skal monteres.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Tretrapp

Fremmet av: Morten Wroldsen

Ser at trappen benyttes av mange som ikke bor i sameiet. Vil tro at ved bygging av pluss boligene på baksiden vil bruken av trappen øke. Ønsker vi at trappen skal brukes som gjennomfartsåre. Hvem står for vedlikehold, snømåking etc. Hvem er ansvarlig hvis noen skader seg i trappen. Er dette en trapp vi er pliktig/tjent med å beholde eller kan vi fjerne den. Det finnes alternative veier rundt.

Styrets innstilling
Enstemmig styre ønsker å fjerne trappen. Før trappen kan fjernes må dette avklares med kommunen, vi venter på svar fra dem.

Svar fra Lørenskog kommune:

Hei.

Viser til din henvendelse på e-post av 23.04.2025 med spørsmål om rivning av utvendig trapp i terreng er søknadspliktig. Kommunen opplyser om at rivning av utetrappen er ikke søknadspliktig dersom den er under 50 m².

Trappen er totalt på 26 m² så vi trenger ikke å søke for å rive den.
Styret anbefaler at eierne stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Helse, trivsel og sikkerhet

Fremmet av: Linda Charlotte Aarsland

Etter å ha bodd her i noen år ønsker jeg at gassgrill ikke blir lov å bruke, og at det isteden kun er elektrisk grill som er lov. Dette fordi det blir grillet enormt mye enkelte steder, og blir forstyrrende for naboer rundt. Umulig å ha vinduer på lufting da røyk og lukt siver inn.

Et annet punkt er også at gassbeholdere ikke skal utsettes for sterk sol og varme. Det blir veldig varmt på balkongene når sola står på. Det kan umulig være i henhold til brannsikkerheten.

Styrets innstilling
Vi minner om at det iht ordensreglene i sameiet ikke er tillatt å benytte kullgriller eller åpen flamme på balkonger og terrasser. Men gassgrill, og elektriske varianter er fullt tillatt å benytte.
Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Søppelkasser

Fremmet av: Veronika Kjensli Strøm

Ønsker å fremme et ønske om å få satt opp søppelkasser utenfor inngangene våres. Jeg har en gammel hund ikke sjeldent har lyst til å gå ned til søppelkassene om jeg har bæsjepose som er fylt opp. Ikke veldig fristende å ta med det inn i leiligheten.

Styrets innstilling
Dette vil øke kostnaden for våre vaktmestertjenester, samtidig så er det ikke veldig appetittlig å ha søppelkasser med bæsjeposer i inngangspartiene våre.
Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Røyking på balkongen

Fremmet av: Malin Lönnemo og Jørgen Linna

Vi ønsker å fremme et forslag til endring i sameiets vedtekter, og ber om at dette tas til vurdering på årsmøtet 26. mai.

Siden innflytting har vi nærmest daglig vært plaget av sigarettrøyk fra seksjonen under oss. Det røykes regelmessig på verandaen der, og røyken stiger rett opp til vår veranda, verandadør og soveromsvindu. Særlig på kveldstid oppleves dette som sjenerende, da vi ofte ikke kan benytte vår egen veranda eller ha soveromsvindu/verandadør åpen uten å få en sterk røykelukt inn i leiligheten.

Vi foreslår derfor et tillegg i sameiets vedtekter – antakelig under punkt 3-2 – som forbyr røyking på verandaene, da dette kan være til skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Vår primære anbefaling er helt klart et fullstendig forbud mot røyking på verandaer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, ber vi om at det i det minste vurderes et tidsbegrenset forbud, for eksempel på kveldstid.

Styrets innstilling
Røykeloven regulerer ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk fra bakgård, balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Eierseksjonsloven tillater fastsettelse av ordensregler for hva som er tillatt på eiendommen, men røyking i eget hjem tilhører den private sfære og kan ikke reguleres av sameiet. Dette gjelder også for balkonger, selv om de teknisk sett er en del av fellesarealet.

Man kan ikke nekte folk å røyke i eget hjem eller på egen balkong med henvisning til røykeloven. Selv om røyking kan være til ulempe for andre, er det vanskelig å gripe inn juridisk. En dom i Sunnmøre tingrett viste at det er høy terskel for å få medhold i tvangssalg på grunn av røykplager.

Styret finner det derfor ikke tilrådelig å innføre et røykeforbud i vedtektene, men foreslår en generell oppfordring om å unngå røyking som sjenerer andre.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget fordi det er i strid med loven.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Bruk av gjesteparkering

Bruken av våre gjesteparkeringsplasser blir ofte misbrukt av gjeter i Snølia og av beboere i sameiet. For å få mer kontroll på plassene ønsker styret å inngå en avtale med Apcoa.

Biler uten gyldig paprkeringsbevis (de vi har i dag) vil bli bøtelagt hvis de står på våre plasser. Inntekten fra disse bøtene går 100 % til Apcoa.

Biler som misbruker plassene over lengre perioder vil styret kunne kontakte Apcoa slik at de også vil bli bøtelagt. I dag er det kun lov med korttidsparkering som er for eksempel fredag ettermiddag til søndag ettermiddag.

Kostnaden for sameiet er ny skilting av plassene, ca. 25000,- Utover det er det ingen kostnader.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme ja til forslaget

Forslag til vedtak:
Sameiet inngår avtale med Apcoa for å regulere bruken av gjesteplasser i garasjeanlegget.
✅ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Normann Olsen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Normann Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Arne Andersen (23 stemmer)
Elin Ingrid Holter (24 stemmer)
Trine Elisabeth Markussen Wroldsen (24 stemmer)
Unni Nyseth Braathen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Arne Andersen
Elin Ingrid Holter
Trine Elisabeth Markussen Wroldsen
Unni Nyseth Braathen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Josefine Sagen (24 stemmer)
Torgunn Sofie Sagholen Wiig (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Josefine Sagen
Torgunn Sofie Sagholen Wiig

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Lars Pedersen/s/
Protokollvitne: Fred-Arild Sandsnes/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Espen Normann Olsen	2025-2027
Styremedlem	Per Arne Andersen	2025-2027
Styremedlem	Unni Nysleth Braathen	2025-2027
Styremedlem	Elin Ingrid Holter	2025-2027
Styremedlem	Trine Elisabeth M. Wroldsen	2025-2027
Varamedlem	Josefine Sagen	2025-2026
Varamedlem	Torgunn Wiig	2025-2026

7982 Sameiet Tribunen

VEDTEKTER

for

Sameiet Tribunen org. nr. 926186671

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ordinært årsmøte 7.juni 2021, nytt pkt 3-3 til 3-6
Endret på ordinært årsmøte 2. juni 2022, nytt pkt. 12

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tribunen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.08.2020

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering med 61 p-plasser på eiendommen gnr.106, bnr. 255 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private markterrasser

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

For næringsseksjon (parkering) fastsettes en teller i sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) 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.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Økonomisk ansvar ved unødvendig brannalarmutrykning

Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for unødvendige brannutrykninger fra vaktselskap. For eksempel dersom man ikke avstiller utløst alarm ifm matlaging.

3-4 Merking av postkasse

Seksjonseier er ansvarlig for merking av postkasse med beboerinformasjon. Det skal følge samme visuelle utforming som resten av postkasseskiltene med hvit bakgrunn og sort skrift. Dersom beboer ikke merker iht dette, vil styret kunne bestille skilt for seksjonseiers regning

3-5 Kameraovervåkning

Sameiet har kameraovervåkning med opptak. Overvåkningen er meldt til Datatilsynet, og skal utføres i tråd med anbefalinger derfra for å i størst mulig grad ta hensyn til privatlivets fred.

3-6 Hensetting avfall

Det er forbudt å hensette avfall og kasserte gjenstander i sameiets fellesarealer og søppelområde. Dersom dette kan spores til enkeltbeboere, vil håndteringskostnader og deponiavgift, samt et gebyr bli viderefakturert til seksjonseier.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 61 parkeringsplasser i kjeller. Disser er organisert i en egen næringsseksjon, som utgjør et tingsrettslig sameie, Tribunen Garasjesameie.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass i næringsseksjon (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger Selvaag Bolig ASA

Eierandel i næringsseksjon (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Tribunen også selges eller overføres til andre seksjonseiere eller til eksterne.

Utbygger [Selvaag Bolig ASA] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Tribiunen Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-3 Administrasjon og vedlikehold for garasjekjeller og næringsseksjon 42 (parkering)

Sameiet Tribunen v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Sameiet Tribunen v/ styret har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 57 (parkering). Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomst-, kjørebane, port og andre felles

funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Tribunen Garasjesameie og/eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr p-plass som disponeres, jfr vedtektene for Tribunen Garasjesameie og disse vedtekter § 11-3.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom sameierne i næringsseksjon 57 med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeler
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende
- administrasjonskostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer p-plass i næringsseksjon 57 kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader forbundet med parkering (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og teknisk anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass som disponeres. Næringsseksjon 57 (parkering) skal ikke belastes andre felleskostnader enn det som fremkommer av vedtektenes pkt 4-4.

Kostnader forbundet med Lørenskog Stasjonsby Driftsforening fordeles med lik andel pr boligseksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 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.

11-5 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 57 (Parkering) – Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 57, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 57 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 57 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Tribunen er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 57 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 57 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Tribunen ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Tribunen sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr XX betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjon 57 til Sameiet Tribunen. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 57 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Tribunens regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 57 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 57 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

11-6 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 Ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen

Ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen skal godkjennes av styret.

Dersom tiltaket er av en slik karakter at det går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må godkjenningen vedtas av årsmøtet med to tredjedels flertall.

Styret gis likevel fullmakt til å gi tillatelse til byggesaker innenfor følgende rammer:

Enklere tiltak, slik som inngjerding av markterrasser, solskjerming, glassvegger / vinterhage på balkonger og pergola / vinterhage på terrasser.

Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

- Tiltakshaver (seksjonseier) bærer i sin helhet kostnader og risiko ved prosjektet.
- Seksjonseier skal besørge kommunal godkjenning der dette er nødvendig.
- Skader og slitasje på sameiets eiendom som følger av tiltaket er tiltakshavers ansvar.
- Tiltaket skal holdes vedlike av seksjonseier, og ihht. leverandørens anbefalinger.
- Arbeidet/tiltaket/vedlikeholdet skal gjennomføres slik at det ikke påfører sameiets bygg og anlegg skade.
- Dersom pålegg fra styret om manglende vedlikehold av tiltaket ikke etterkommes uten ugrunnet opphold, vil styret kunne kreve fjerning og tilbakestilling av tiltaket.
- Kostnader som kan knyttes direkte til tiltaket, som f.eks. forhøyet forsikringspremie, kommunale gebyrer osv. skal utelukkende dekkes av seksjonseier.
- Dersom det for å gjennomføre sameiets nødvendige vedlikehold og reparasjoner er nødvendig å fjerne tiltaket/bygget, eller det kan gjennomføres med merkostnader, må seksjonseier selv bekoste dette.
- Andre utbyggings- og ombyggingssaker som avviker fra ovennevnte, behandles på årsmøte.

VEDTEKTER
FOR
Tribunen garasjesameie

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig A som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Tribunen"

Gnr.106, bnr 255, snr.57, i Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Tribunen Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 106, bnr.255, snr. 57, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Tribunen

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

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

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 61 til sammen 61/61

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 57, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Tribunen evt. fra styret i Tribunen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Tribunen evt. fra styret i Tribunen Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Tribunens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Tribunen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon XX kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Tribunen eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Tribunen også selges eller overføres til andre seksjonseiere eller til eksterne.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Tribunen uttrykkelig sier seg enige.

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Tribunen utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

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

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Tribunen skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon XX og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i (Seksjon XX).

Tribunen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Tribunen. Se også vedtektene for Sameiet Tribunen.

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

Informasjon fra kommunen

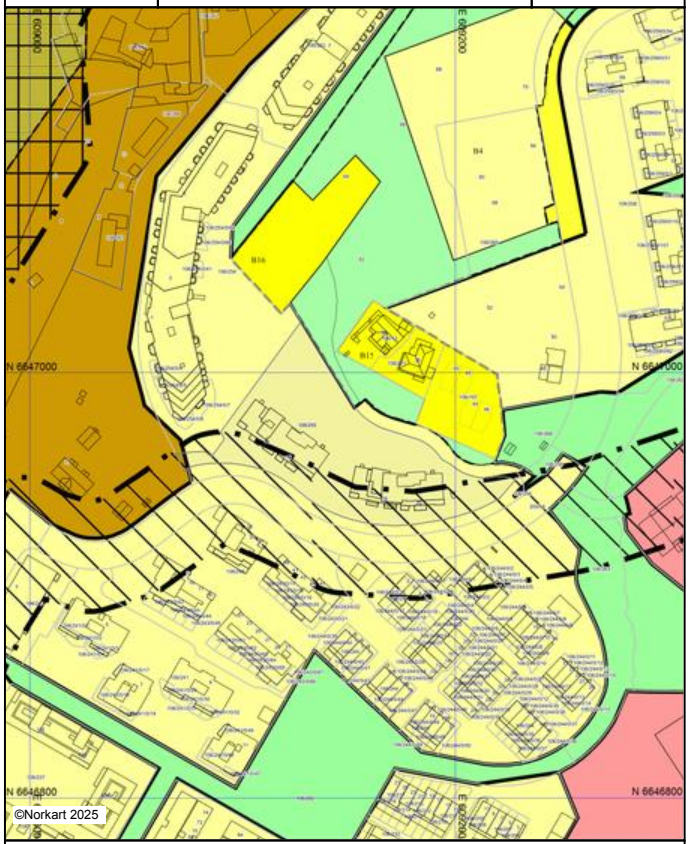
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/255/0/28
Adresse: Ødegårds vei 16
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

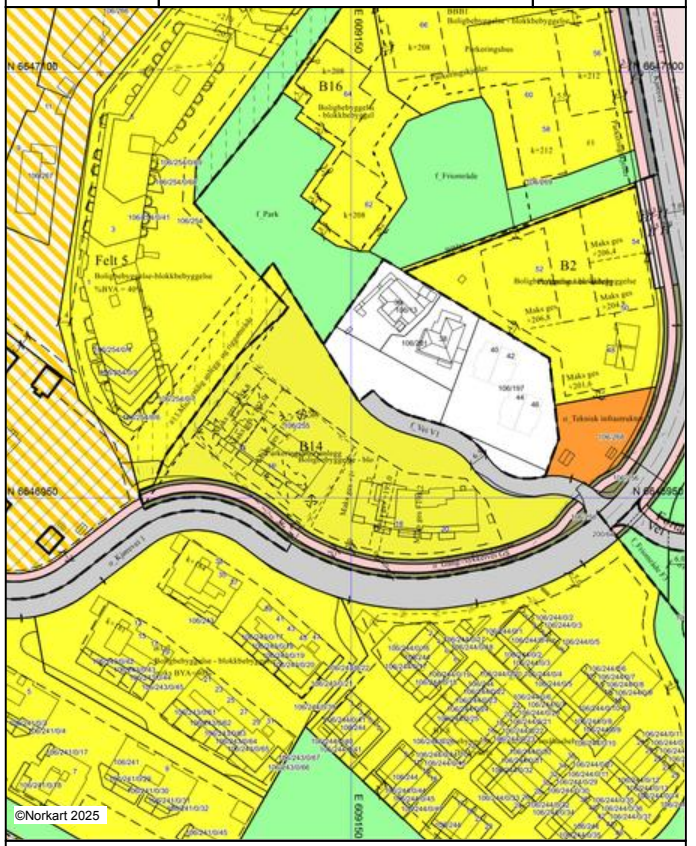
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/255/0/28
Adresse: Ødegårds vei 16
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Påskrift plantilbehør

Lørenskog kommune

Selvaag Bolig ASA
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	18/3876- 68		07.09.2022

Ferdigattest - boligblokker

Adresse Ødegårds vei 14, 16, 18 og 20	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 106/255//	**Bygning**
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 Majorstua 0302 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokker	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.07.2022.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

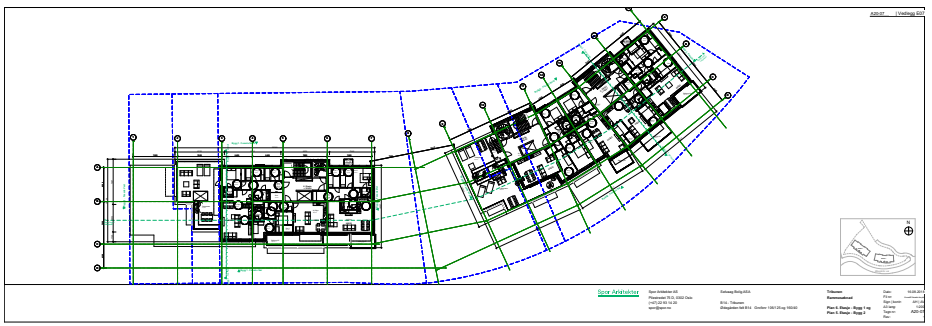
Mirjana Andric for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Vedlegg G1 - Gjennomføringsplan

Intern kopi til:


A20-07
Spor Arkitektur


Servitutter

Heftelser på eiendommen

02.12.1861 – Utskifting
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

20.05.1911 – Bestemmelse om veg
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

19.09.1939 – Elektriske kraftlinjer
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

22.04.1947 – Vilkår i kjøpekontrakt
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

27.10.1964 – Bestemmelse om vann/kloakkledning og sletting
Rettighet til å føre vann- og kloakkledning samt foreta nødvendig reparasjon og ettersyn når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Dokumentet omfatter flere eiendommer: Gnr. 107 bnr. 41-45-196-1009-1099-1421 og bnr. 106 bnr. 49.

09.11.1978 – Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett. Eiere av gnr. 107 bnr. 10 og gnr. 107 bnr. 633 gir eier av gnr. 107 bnr. 1894 rett til bruk av adkomstvei fra Haneborgveien frem til denne eiendom langs den trasé som vist på kart datert 28.02.1978.

Kart det henvises til er ikke vedlagt av Kartverket

30.04.1979 – Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett. Eiere av gnr. 107 bnr. 10, bnr. 107 og bnr. 833 gir eier av gnr. 107 bnr. 1893 rett til bruk av atkomstvei til Haneborgveien i regulert veiareal på vestsiden av 107/1893.

29.12.1982 - Bestemmelse om veg og hjemmel til eiendomsrett
Overskjøting av eiendom gnr. 107 bnr. 2137. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 107 bnr. 10.

31.01.1985 – Bestemmelse om bebyggelse
Eier av gnr. 107 bnr. 10 (Haneborgveien 30) forplikter seg herved til å ikke bebygge sin eiendom nærmere den ifølge byggesøknad datert 06.12.1982 godkjente bebyggelse på naboeiendom gnr. 107 bnr. 2137 enn 8 meter.

11.07.1988 Skjønn
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold.

25.10.2000 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 bnr. 1, 6, 8, 9, 13, 40, 41, 78, 121, 125, 130 skal ha rett til adkomst over gnr. 106 bnr. 196 fram til offentlig vei, samt rett til å føre vannledning til, og til å føre spillvannsledning fra eiendommene over gnr. 106 bnr. 196 frem til offentlig VA-anlegg.

16.12.2011 Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett (gang og kjøreadkomst) for gnr. 106 bnr. 13 og gnr. 106 bnr. 201 over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

14.04.2014 – Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 106 bnr. 196 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Se kart.

15.05.2014 – Erklæring/avtale
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i mindre frittliggende bygg. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Hafslund Nett AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

26.09.2014– Erklæring/avtale
Gnr. 100 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening hvis formål vil være ivaretakelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner, herunder parkanlegg og skogområde.

31.10.2014 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for vann

og avløp, overvannsføring, fordrøyningsbasseng og brannvannsbasseng. Se kart.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

31.10.2014 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 21 gis rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller til: rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp iht. Se kart.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

07.09.2017 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 gnr. 242 (rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten oppfører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

07.09.2017 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, kloakkledning og vannledning
Gnr. 106 bnr. 242 og senere fradelte parseller fra denne (rettighetshaver) skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

20.10.2017 – Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett. Gnr. 106 bnr. 243 (Blinken) og gnr. 106 bnr. 244 (Unnarennet) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten opphører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

31.10.2017 – Bestemmelse om veg
Gnr. 106 bnr. 245 (rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten opphører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

31.10.2017 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, kloakkledning og vannledning
Gnr. 106 bnr. 245 og senere fradelte parseller fra denne i Lørenskog (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

02.11.2017 – Bestemmelse om mast/stolpe
Lørenskog kommune (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha stående, samt adkomst til veilysmast 35 i gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

02.11.2017 – Erklæring/avtale
Lørenskog kommune (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til utløpsledning i grunnen i gnr. 106 bnr. 196. Utløpsledningen strekker seg fra kum O19 til Djupdalsbekken som angitt med rød linje. Se kart.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

10.04.2018 – Bestemmelse om vannledning
Nedre Romerike avløpsselskap IKS org.nr. 892 110 972 (rettighetshaver) skal ha rett til adkomst til vedlikehold, herunder inspeksjon, utskiftninger og nødvendig tilsyn av 630 mm vannledning i gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Dersom slikt vedlikehold/utskiftninger med mer nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme sted som før inngrepet og erstatte ev skader.

13.07.2018 Bestemmelse om adkomstrett
Nedre Romerike avløpsselskap IKS org.nr. 892 110 972 (rettighetshaver) skal ha rett til adkomst til vedlikehold, herunder inspeksjon, utskiftninger og nødvendig tilsyn av 630 mm vannledning i gnr. 106 bnr. 196 som angitt på vedlagt kart. Dersom vedlikehold nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme stand som før inngrepet og erstatte ev skader.

18.09.2019 Bestemmelse om adkomstrett
1. Teknisk infrastruktur gnr. 106 bnr. 252 rettighetshaver, skal ha vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen gnr. 106 bnr. 242 og bnr. 196. herunder, men ikke begrenset til: vann/avløp, fiber, fjernvarme, elektrisitet, overvannsanlegg/fordrøyning med mer som vist på kart 1.

2. Adkomstrett

Gnr. 106 bnr. 252 rettighetshaver, skal ha vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 242 og bnr. 196 som vist på kart 2.

Rettighetene gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold iht. egen avtale mellom eierne av hhv. Gnr. 106 bnr. 242 (Snøporten Utvikling AS) og bnr. 196 (Selvaag Bolig ASA). 30.09.2019 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.

30.09.2019 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler og spillvann/drensvann/stikkrenn
Lørenskog kommune org.nr. 842 566 142 rettighetshaver, gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende/stående, samt atkomst til: trykkøkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg, VA-ledninger, stikkrenner, el-kabler og lysmaster på gnr. 106 bnr. 196 i Lørenskog kommune, som angitt på kart 1, 2, og 5.

Rettighetshaver etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom vedlikehold nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme stand som før inngrepet og erstatte ev. skader.

01.04.2020 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen, rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader.

01.04.2020 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B) og gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E) – «rettighetshavere», skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen, i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for ledninger ifm drenering og overvannshåndtering.

Rettighetshavere etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

14.05.2020 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen, rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst til underjordisk parkeringskjeller over gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E). Se kart.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver overholder det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet og dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

14.05.2020 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B) og gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E) «rettighetshaver» - gis gjensidig vederlagsfri rett til bruk av felles uteoppholdsareal på bakkeplan på hverandres eiendommer, til ferdsel, lek og rekreasjon iht det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

09.03.2021 – Bestemmelse om nettstasjon
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i første etasje i boligblokk. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Elvia AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

14.05.2021 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B), gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E), gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen) og gnr. 106 bnr. 196 i Lørenskog kommune (rettighetshaver) gis gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel på felles gangsti på gnr. 106 bnr. 254, gnr. 106 bnr. 255 og gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver overholder det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet og dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

Ødegårds vei 16

Nabolaget Lur - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	**22 min** 1.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	**5 min** 2.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**3 min** 0.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	**4 min** 2.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	**5 min** 2.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.9 km

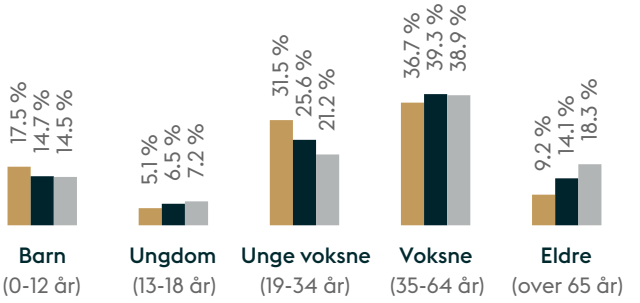
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	**8 min** 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	**9 min** 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	**7 min** 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 14.8 km
Oslo Gardermoen	**27 min**

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	**3 min** 0.2 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	**6 min** 0.5 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	**7 min** 0.6 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

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

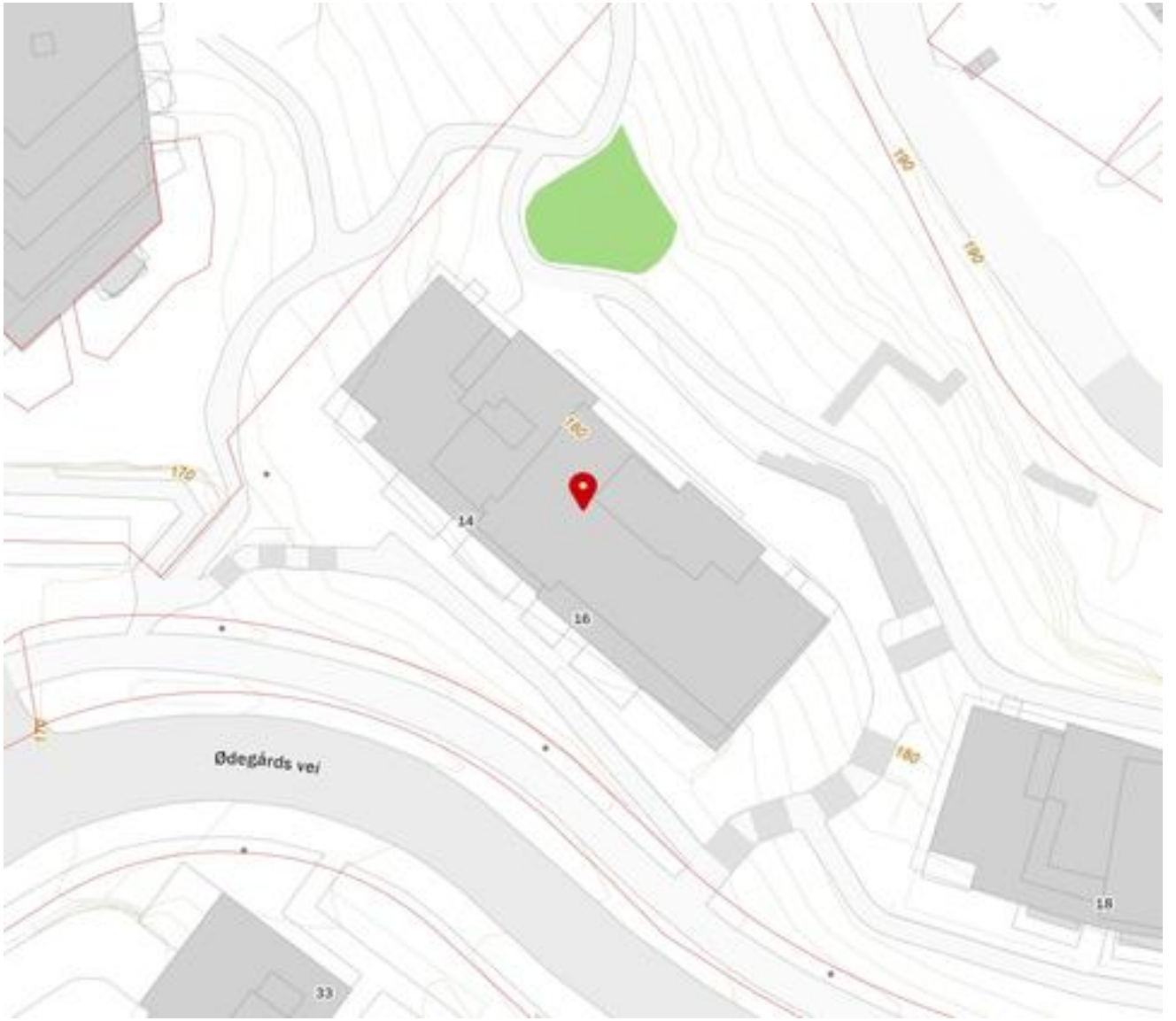
Sport

Luhr skole	5 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	12 min
EVO SNØ	5 min
Sportytude Lørenskog Snø	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0251/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ødegårds vei 16 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 255, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 255, snr 57 (ideell andel 1/61) i Lørenskog kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no