NORDVIK

Ødegårds vei 61

3 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ødegårds vei 61

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Egenerklæringsskjema
27	Andre vedlegg
144	Bilder
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026









Nøkkelinformasjon

Solrik og strøken 4-roms endeleilighet på 100m² - 2 Balkonger på 13 og 11m² - 2 bad - Garasje - Heis - Nær SNØ og tog

Prisantydning	**8 190 000,-**
Omkostninger	**206 675,-**
Totalpris	**8 396 675,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 291,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Strøken gjennomgående endeleilighet fra 2022 i populære Silkeføret. Sjelden god intern beliggenhet! Eiendommen ligger i høyden - i mer tilbaketrukne omgivelser av Lørenskog Stasjonsby. I nærheten finner du fantastiske turmuligheter i marka, SNØ, Wang, butikker og tog (Oslo-takst) med mer. Det er kun 18 minutter reisetid til Oslo S med toget.

Krem beliggenhet ved markagrensa
Gjennomgående
To balkonger, mot syd/øst og vest på totalt 24 kvm
Balansert ventilasjon
Gjenstående garanti
Heisadkomst
Garasjeplass med ladestasjon
Stue og kjøkken i åpen løsning og 2,6 m takhøyde
Innvendig og utvendig solskjerming
HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
To delikate bad med gulvvarme
Tre soverom og walk-in
Kjellerbod på 5 kvm
Flotte fellesarealer
Felleskost m/ fjernvarm

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG

4. Etasje



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0019/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 259, snr 72 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 260 (ideell andel 1/219) i Lørenskog kommune

Selgere
Marit Birgitte Worthington
Erik Ringstad

Kjøpesum og omkostninger
8 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
204 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
545,- (Tinglyst skjøte garasje)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 675,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 675,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 396 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 409 675,- (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
2022

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 24 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. *Viktig - Bod er inkludert, så om styret omdisponer så har man fortsatt rett til bod"

Innhold
4. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to bad, tre soverom og walk-in.
Annet: Kjellerbod.

Standard
Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er enstavs parkett på gulv og lysmalte vegger, noe som går igjen videre i leiligheten. I tillegg er det downlights i himling. Ved inngangsdøren er det montert porttelefon med monitor. Det er god plass til å innrede med garderobeskap.

Stue
Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen holder den samme stilen som i entré. Det er god plass til å møblere med sofaløsning, spisebord og tilhørende møblement. I og med at leiligheten ligger i hjørnet av bygget har stuen ekstra gode vindusflater fra tre sider. Det er innvendig og utvendig solskjerming på vinduene, bekostet av eier.

Kjøkken
Tidløst og flott HTH-kjøkken som kler rommet godt. Oppbevaringsmuligheter i både hylle- og benkeskap samt fine arbeidsflater. Innredning med grå fronter, mørk grå laminat benkeplate, spotter under overskap og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Siemens som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Bad
Leiligheten har to bad. Badene er delikat innredet med beige gulv- og veggfliser, downlights i himling og gulvvarme. Innredningen består av vegghengt servantskap, speilskap med belysning og strømuttak. Videre har badene vegghengt toalett, dusjnisje med innfellbare glassdører. Det største badet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom og lagring
Leiligheten har tre tiltalende soverom. Hovedsoverommet fremstår som en privat og komfortabel sone med eget tilknyttet bad. I tillegg er det godt med plass til garderobeløsning, noe som gir både praktisk oppbevaring og en luftig, harmonisk atmosfære.

Fra soverom 2 er det direkte tilgang til en praktisk walkin-løsning som kan innredes som garderobe eller benyttes som bod, avhengig av behov. Dette gir fleksible oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell romfølelse.

Soverom 3 er et allsidig rom som egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommets størrelse og planløsning gjør det enkelt å tilpasse ulike behov, enten man ønsker ekstra soveplass eller en skjermet arbeidsplass i boligen.

I tillegg har leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

Parkering
Parkering på parkeringsplass nr. 76 som ligger i hjørnet i felles garasjeanlegg. Det er installert elbillader.

Det er 6 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført av eier:
- Integrerte hvitevarer fra Siemens Studioline: oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap
- Utvendig og innvendig solskjerming i stue, kjøkken og spisestue (utvendig solskjerming med fjernkontroll)
- To uttrekkshyller i hvert hjørneskap på kjøkken (totalt fire)
- Oppført walk-in closet/bod med skyvedører i soverom to
- Bygget garderobeskap med skyvedører på hovedsoverom

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 25. mai 2022.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Selvaag skal ha levert bygget med Radonsperre. Styret driver å tester i første og andre etasje, men alle andre etasjer skal se bort fra dette.

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?
- Salgsdokument fra 2022.

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?
- Snøbyen Pluss - Selvaag boligprosjekt.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Felles varmtvann.

Innvendige overflater
Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,61 meter i stuen.

Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1 av takstmann.

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.

Dette følger ikke med handelen:
Garderobeskap på soverom to og tre.

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
B - lysegrønn
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av baderomsgulv, varmtvann og forvarming av ventilasjonsluft. Øvrig oppvarming via panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk er 2 716 kWh. Boligen har Norgespris-avtale, aktivert 30.09.2025. Oppgitt forbruk gjelder nåværende eiers bruk og vil kunne variere avhengig av husstandens størrelse og bruksmønster.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 291,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 5 291,-
inkluderer: felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmester med mer.

I tillegg til felleskostnadene kommer:
A-konto fjernvarme kr 1382,-
Internett kr 513,-
Felleskostnad velforening kr 150,-
Dugnad kr 50,-

Garasje faktureres separat på kr. 150,- per måned

Kommunale avgifter
Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 40 seksjoner. Silkeføret Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928417158, og ligger i Lørenskog kommune.

Silkeføret 1 og 2 Boligsameie og Silkeføret Parkeringssameie har fusjonert fra 01.01.2025. Det nye navnet er Silkeføret Boligsameie. På årsmøte i 2025 skal årsregnskapet for årsregnskapet for 2024 behandles separat i de alle tre sameiene.

Forretningsførsel utføres av OBOS.

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 styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Prosjekter som blir igangsatt i 2025/26.
· Boning av gulvbelegg og flis i fellesområder.

· Thuja beplantning.
· Reparasjon av beslag over garasjeport.
· Sparkling og maling av skader i oppganger.
· Oppretye en og fil og mappestruktur.
· Legge inn all FDV dokumentasjon med søkemuligheter.

Prosjekter som vurderes oppimot økonomien i 2025 - 27:
· Vurdere tiltak mot at snø kommer inn i ventilasjons filter.
· Legging av duk og bark på store deler av uteområdene våre.

Se vedlagt årsberetning med regnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300 per dugnad. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret er pålagt å varsle dugnad minimum tre uker i forkant.

For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave. For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Styret skal informeres om dyrehold.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 3840575

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 469 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Fellesområdene består av park, gatetun, internveier, arealer for lek og felles sykkelparkering.

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.

Fra stuen har du tilgang til overbygde to balkonger. Den ene er 13 kvm og ligger mot syd/øst. Den andre er 11 kvm og ligger mot vest. Her er du sikret gode solforhold til solen går ned. Balkongene er utstyrt med utebelysning og strømstikk.

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
Ikke aktuelt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Silkeføret ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby. 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. 9 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!

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/.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.01.2023.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen 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. Det er påbegynt grunnarbeid på tomten vis-a-vis blokken. For mer informasjon se: https://www.selvaagbolig.no/akershus/snobyen/.

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 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/106/259/44:
26.11.2024 - Dokumentnr: 2289040 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:3029 Gnr:106 Bnr:259 Snr:44
Ny seksjon:
Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259 Snr:44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 810/69002

11.11.2021 - Dokumentnr: 1424959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 810/43601

23.09.2021 - Dokumentnr: 1183951 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:260
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder adkomst itl teknisk infrastruktur
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2021 - Dokumentnr: 1183878 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:260
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597715 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259 Snr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2020 - Dokumentnr: 3227841 - Bruksrett
Rettighetshaver: Rettighetshaver Allmennheten
Løpenr: 14489129
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2020 - Dokumentnr: 3227797 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om gjensidig bruk av felles uteoppholdsareal på bakkeplan
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2020 - Dokumentnr: 2692748 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om gjensidig rett til å ha liggende, samt adkomst til nødvendig infrastruktur på hverandres eiendommer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459544 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294890 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - 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 vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2018 - Dokumentnr: 1025012 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og
Org.nr: 892 110 972
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2018 - Dokumentnr: 629231 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og
Org.nr: 892 110 972
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1217063 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om utløpledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216776 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204595 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161190 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 972970 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 945030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2014 - Dokumentnr: 306243 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055160 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett
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
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn
B. 9/1987
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - 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
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
PB:B.2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
PB:B.2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - 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
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om

bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn
B. 9/1987
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

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.
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, men selger er åpen for perioden mai/juni til sep/okt.
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 189 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. februar 2026

Megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

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

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

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

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

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

Ødegårds vei 61

Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	4 min 2.1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	5 min 2.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km

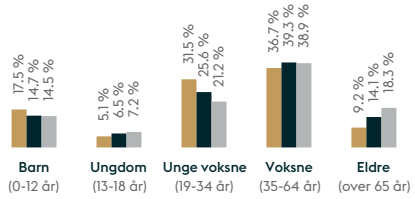
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	11 min 1 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	12 min 1.1 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.4 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	7 min 0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

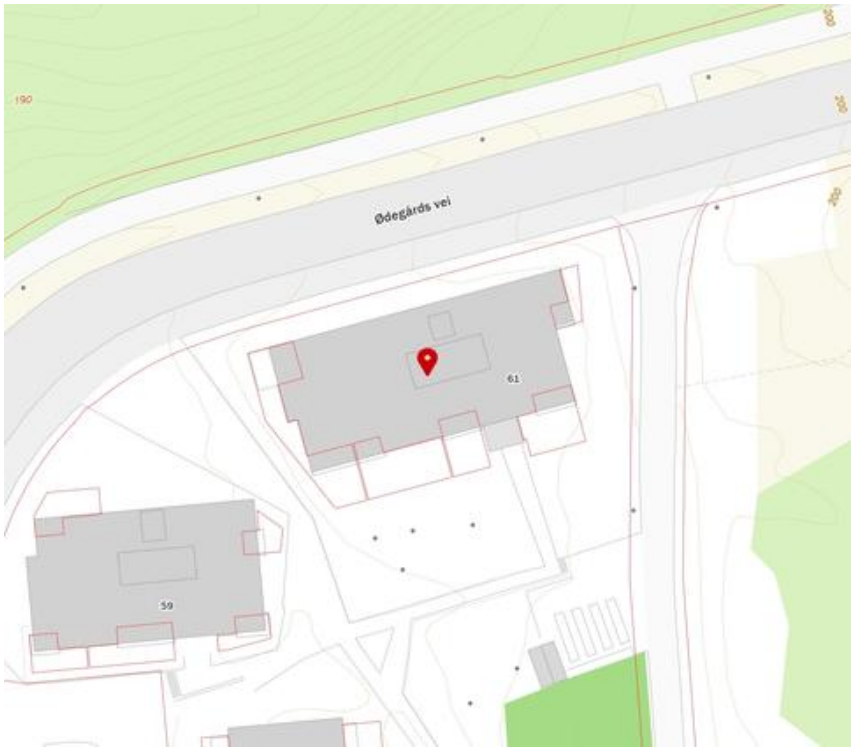
Sport

Luhr skole	6 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	10 min
EVO SNØ	9 min
Sportytude Lørenskog Snø	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ringstad,Erik	9578-5997-4-357790	2026-02-04 10:03:13
Worthington, Marit Birgitte	9578-5999-4-2282622	2026-02-04 12:40:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2026

Oppdragsnummer
65-0019/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Marit Birgitte Worthington, Erik Ringstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 815130
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Selvaag skal ha levert bygget med Radonsperre. Styret driver å tester i 1 og 2 etg men alle andre etasjer skal se bort fra dette.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument fra 2022

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?

Ja

Beskriv: Snøbyen Pluss - Selvaag boligprosjekt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0019/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Worthington, Marit Birgitte	**2026-02-04**	**Ringstad,Erik**	**2026-02-04**

Identifikasjon

bankID Worthington, Marit Birgitte

Identifikasjon

bankID Ringstad,Erik

Signicat

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

Tilstandsrapport

Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare 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.

Tilstandsgrad 2 / TG 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 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 også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

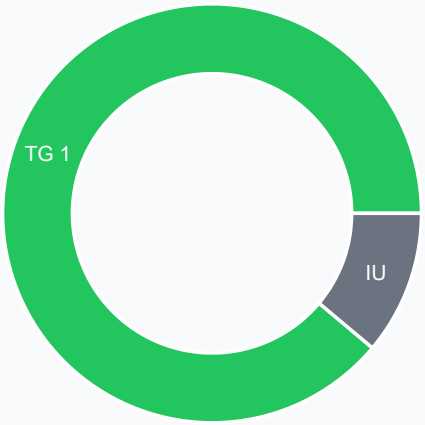
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.

IU Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 1 - 4. etasje), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 2 - 4. etasje)

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

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

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

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sydvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, med adkomst fra stuen målt til ca. 13 m².

Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, med adkomst fra stuen og ett soverom målt til ca. 11 m².

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

Våtrom

Om rommet - Bad 1 - 4. etasje

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

Overflater - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Sluk og tettesjikt/membran - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

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

Sanitærutstyr - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

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

Avtrekk - Bad 1 - 4. etasje

TG 1

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

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad 1 - 4. etasje

IU

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

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

Om rommet - Bad 2 - 4. etasje

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

Overflater - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Sluk og tettesjikt/membran - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

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

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

Sanitærutstyr - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

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

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

Avtrekk - Bad 2 - 4. etasje

TG 1

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

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad 2 - 4. etasje

IU

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

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

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet i ett bad.

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

Avløpsrør

TG 1

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Ventilasjon

TG 1

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

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme i begge bad. Anlegget er i hovedsak skjult.

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

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ved byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Felles varmtvann.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme til badene.
Elektrisk oppvarming for øvrig rom.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,61 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Innredninger beskrives kun enkelt, uten tilstandsvurdering. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

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

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
105 m²	100 m²	5 m²	-	24 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	5 m²	-
4. etasje	100 m²	-	-	100 m²	24 m²
Sum Leilighetsbygg	100 m²	5 m²	-	105 m²	24 m²

Romfordeling

Kjeller :

BRA-e: Bod

4. etasje :

BRA-i: Stue/kjøkken, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Bad 2, Bad 1

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som 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.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-106/259/0/72

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Marit Birgitte Worthington og Erik Ringstad

Kunde: Marit Birgitte Worthington

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 06.02.2026

Tilstede ved befaring:

- Marit Birgitte Worthington (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 11.02.2026

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring datert 04.02.2026 er fremvist.

Om oss

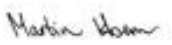
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

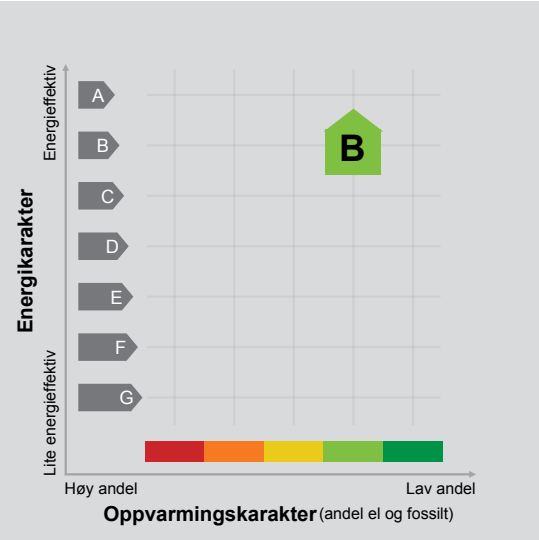
E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårds vei 61
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	67
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300793950
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	5b4159bb-692a-4011-b121-b70898e95373
Dato	30.06.2023
Innmeldt av	TAG Arkitekter v/ PHILIP LEER-SALVESEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo Blindern (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.10.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	TAG Arkitekter
Navn person	Philip Leer-Salvesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	27,5
Ventilasjonsvarme	4,8
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	1,2
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 057 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 957 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 057 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 160 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 896 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 057 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,3 %

Lørenskog kommune

Tag Arkitekter AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Petra Karlander

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/2145- 25		03.01.2023

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Ødegårds vei 59 og 61	106/259//	
Ansvarlig søker Tag Arkitekter AS Osterhaus' gate 27 0183 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Lørenskog AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nytt bygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 01.07.2022, supplerende dokumentasjon ble mottatt 02.01.2023. Ferdigattesten omfatter bygg D og E på gnr. 106 bnr. 259.

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.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
F-02_Gjennomføringsplan_bygninger_12

Kopi til:
Selvaag Bolig Lørenskog AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:

Grunnkart

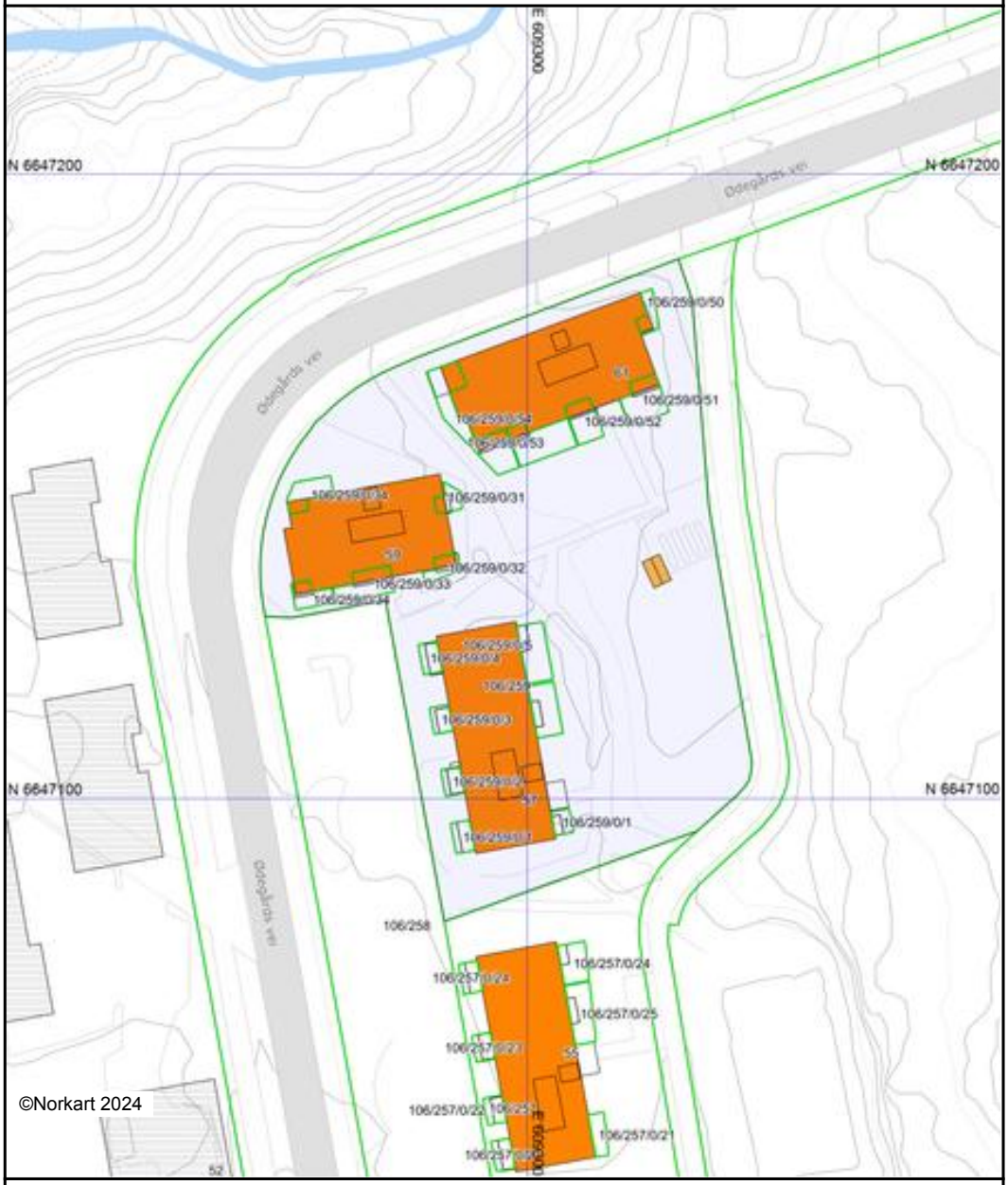
Lørenskog kommune

Eiendom: 106/259/0/73
Adresse: Ødegårds vei 61
Dato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

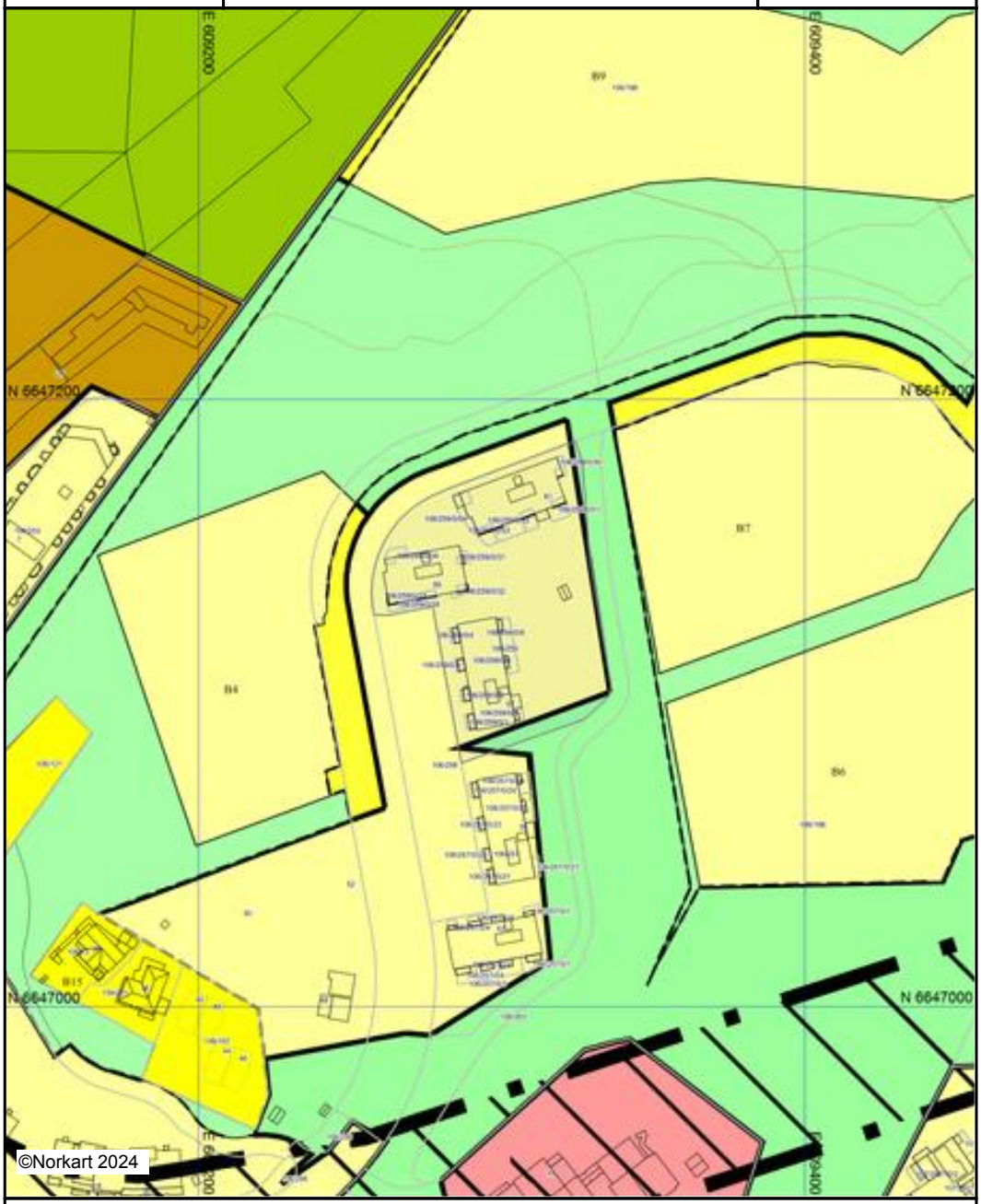
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/259/0/73
Adresse: Ødegårds vei 61
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



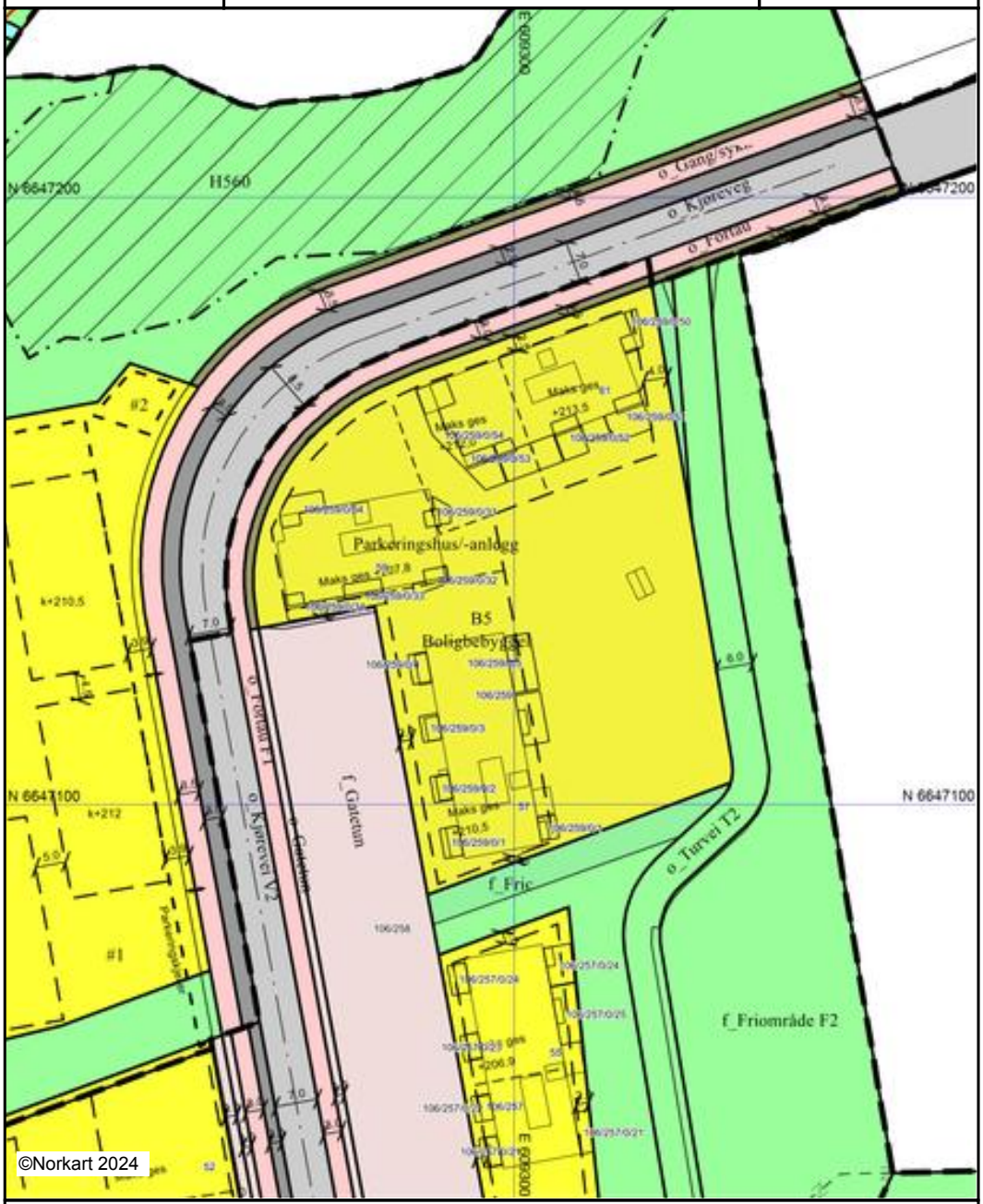
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/259/0/73
Adresse: Ødegårds vei 61
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/SILJE FINNSEN HANEVIK
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0235/21
Vår referanse: 2695281/17240408
Bestilling: C3 2021-11-22 (2) 39

Dato
22.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1445958	200	16.11.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	257	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613324730
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989987011	BORI BBL		Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	106	257

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	106	257	0	1	770 / 25401	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	257	0	2	477 / 25401	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	257	0	3	463 / 25401	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	257	0	4	732 / 25401	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	257	0	5	365 / 25401	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	257	0	6	802 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	7	477 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	8	462 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	9	850 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	10	362 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	11	802 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	12	477 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	13	462 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	14	850 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	15	362 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	16	802 / 25401	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	257	0	17	477 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	18	462 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	19	850 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 145988 Tinglyst: 16.11.2021
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	106	257	0	20	362 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	21	823 / 25401	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	106	257	0	22	657 / 25401	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	106	257	0	23	639 / 25401	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	106	257	0	24	825 / 25401	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	106	257	0	25	387 / 25401	Boligseksjon	Nei	Ja
3029	106	257	0	26	823 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	27	657 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	28	639 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	29	915 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	30	410 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	31	859 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	32	657 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	33	639 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	34	915 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	35	410 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	36	859 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	37	657 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	38	639 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	39	915 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei
3029	106	257	0	40	410 / 25401	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 842566142 Lørenskog Kommune	Kommunens adresse Pb. 304 1471 Lørenskog	Kontaktperson SKM 90975842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BORI BBL	989987011	trude.lea@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
P.B 323	2001	Lillestrøm	90939200

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog Kommune	106	257	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992587776	Selvvag Bolig ASA	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	770	BG	13	B	462	B	25	B	387	G	37	B	657		49	B		
2	B	477	BG	14	B	850	B	26	B	823		38	B	639		50	B		
3	B	463	BG	15	B	362	B	27	B	657		39	B	915		51	B		
4	B	732	BG	16	B	802	B	28	B	639		40	B	410		52	B		
5	B	365	BG	17	B	477		29	B	915		41	B			53	B		
6	B	802	B	18	B	462		30	B	410		42	B			54	B		
7	B	477	B	19	B	850		31	B	859		43	B			55	B		
8	B	462	B	20	B	362		32	B	657		44	B			56	B		
9	B	850	B	21	B	823	G	33	B	639		45	B			57	B		
10	B	362	B	22	B	657	G	34	B	915		46	B			58	B		
11	B	802	B	23	B	639	G	35	B	410		47	B			59	B		
12	B	477	B	24	B	825	G	36	B	859		48	B			60	B		
Sum tellere:		25401				Nevner =		25401											

KARTVERK STATENS

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19/6-21	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 29/6 -21		Lars Lund Mathisen iht fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	LØRENSKOG	106	257	

Dato	Underskrift	Stempel
12.07.2021	Sabrije Kelmendi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

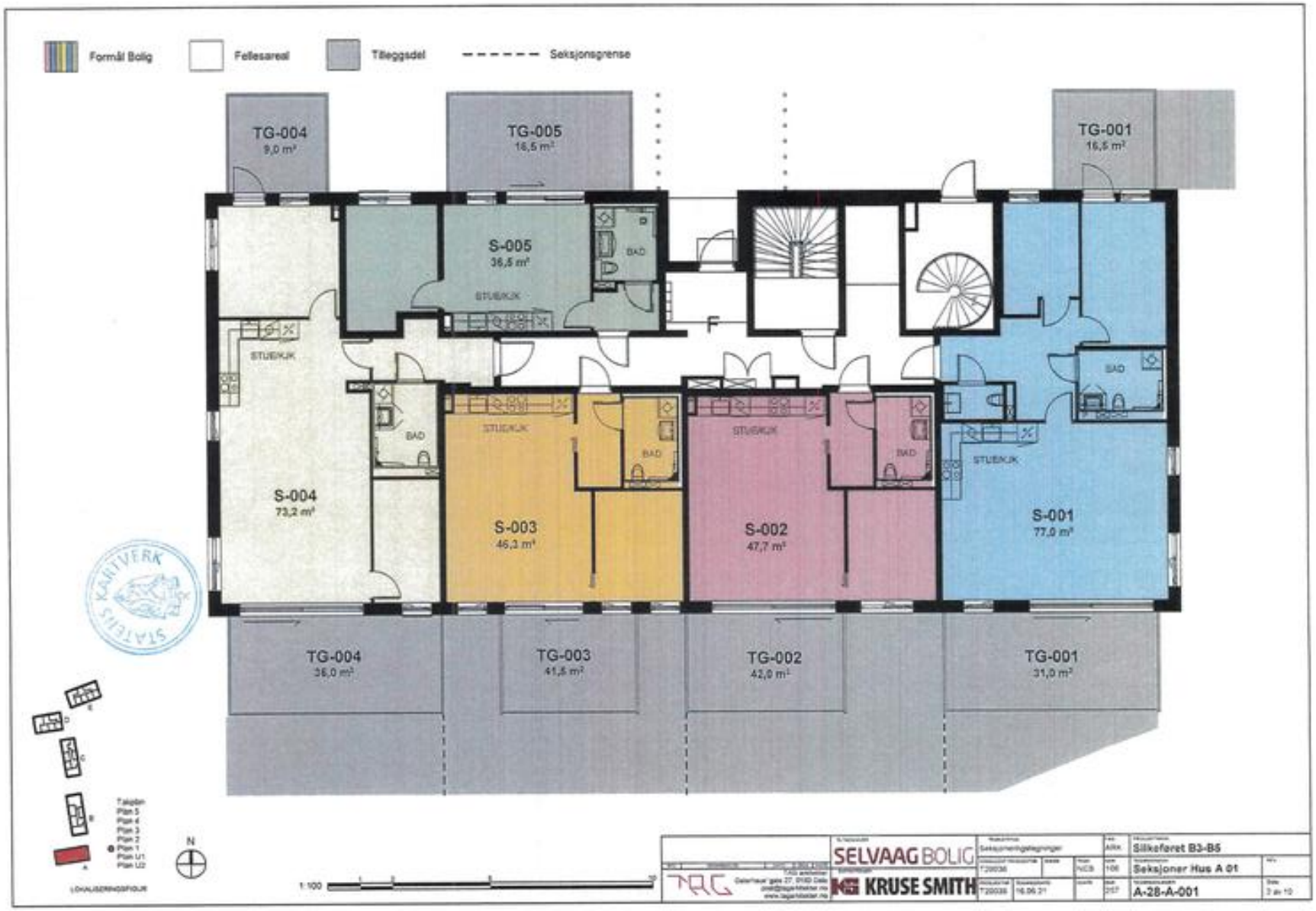
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
29/6-21	Lars L. Hoff

STATENS KARTVERK

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Hus A-B
Tilleggsdel
Felles Uteareal
STATENS KARTVERK
Gnr/Bnr: 106/196
Gnr/Bnr: 106/130
Gnr/Bnr: 106/257
Hus B
S021 - S040
Hus A
S001 - S020
N
1:500
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Seksjoneringsbygninger
Silkeføret B3-B5
Seksjoner Situasjonsplan 1
A-28-0-001


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjonsgrense
TG-004
9,0 m²
TG-005
16,5 m²
TG-001
16,5 m²
S-005
36,5 m²
BAD
STUE/KJK
S-004
73,2 m²
S-003
46,3 m²
S-002
47,7 m²
S-001
77,0 m²
TG-004
36,0 m²
TG-003
41,5 m²
TG-002
42,0 m²
TG-001
31,0 m²
KARTVERK
STATENS
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeforet B3-B5
Seksjoner Hus A 01
A-28-A-001


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
KJØKKEN
S-010
36,2 m²
STUE/KJK
BAD
F
BAD
BAD
STUE/KJK
S-009
85,0 m²
STUE/KJK
BAD
S-008
46,2 m²
STUE/KJK
BAD
S-007
47,7 m²
WC
BAD
STUE/KJK
S-006
80,2 m²
STATENS KARTVERK
Takplan
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
LOKALISERINGSPLAN
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Seksjoneringsgrenser
Silkefaret B3-B5
Seksjoner Hus A 02
A-28-A-002


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
S-015
36,2 m²
STUE/KJK
BAD
F
S-014
85,0 m²
S-013
46,2 m²
S-012
47,7 m²
S-011
80,2 m²
WC
Takplan
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
LOKALISERINGSFIGUR
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeforet B3-B5
Seksjoner Hus A 03
A-28-A-003


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
KJØKKEN
S-020
36,2 m²
STUE/KJK
BAD
F
WC
S-019
85,0 m²
S-018
46,2 m²
S-017
47,7 m²
S-016
80,2 m²
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeforet B3-B5
Seksjoner Hus A 04
A-28-A-004

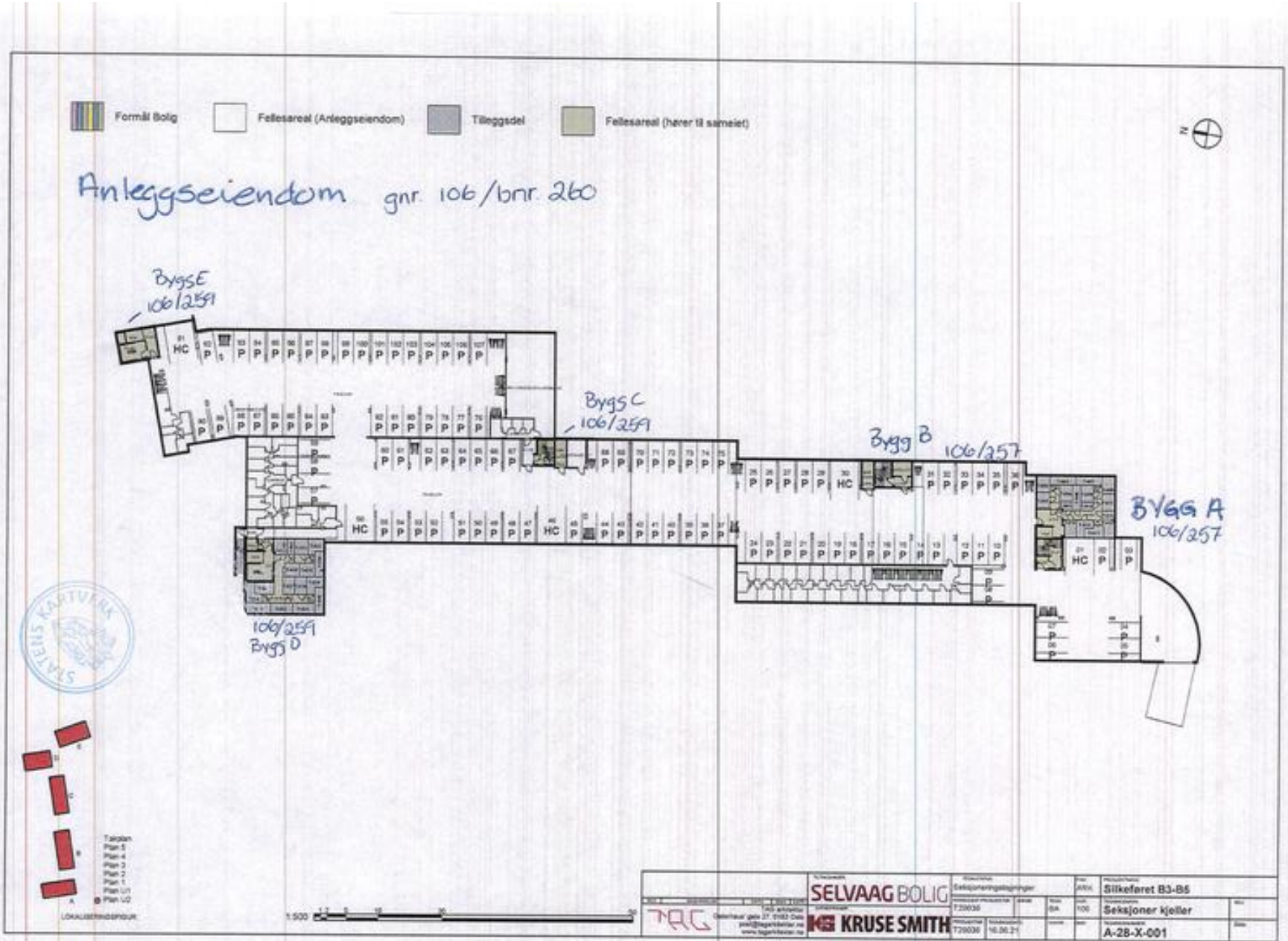

Formål Bolig
Fellesareal (Anleggseiendom)
Tilleggsdel
Fellesareal (hører til sameiet)
TB snr. 1-16
ANLEGGS EIENDOM
106/260
SLUSE
TRAPP
HEIS
GANG
T-001
T-002
T-003
T-004
T-005
T-006
T-007
T-008
T-009
T-010
T-011
T-012
T-013
T-014
T-015
T-016
TB
HC
P
Takplan
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
LOKALISERINGSKART
N
1:250
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Seksjoneringsplaninger
T20036
HCS
106
Silkeforet B3-B5
Seksjoner Kjeller A
A-28-A-005

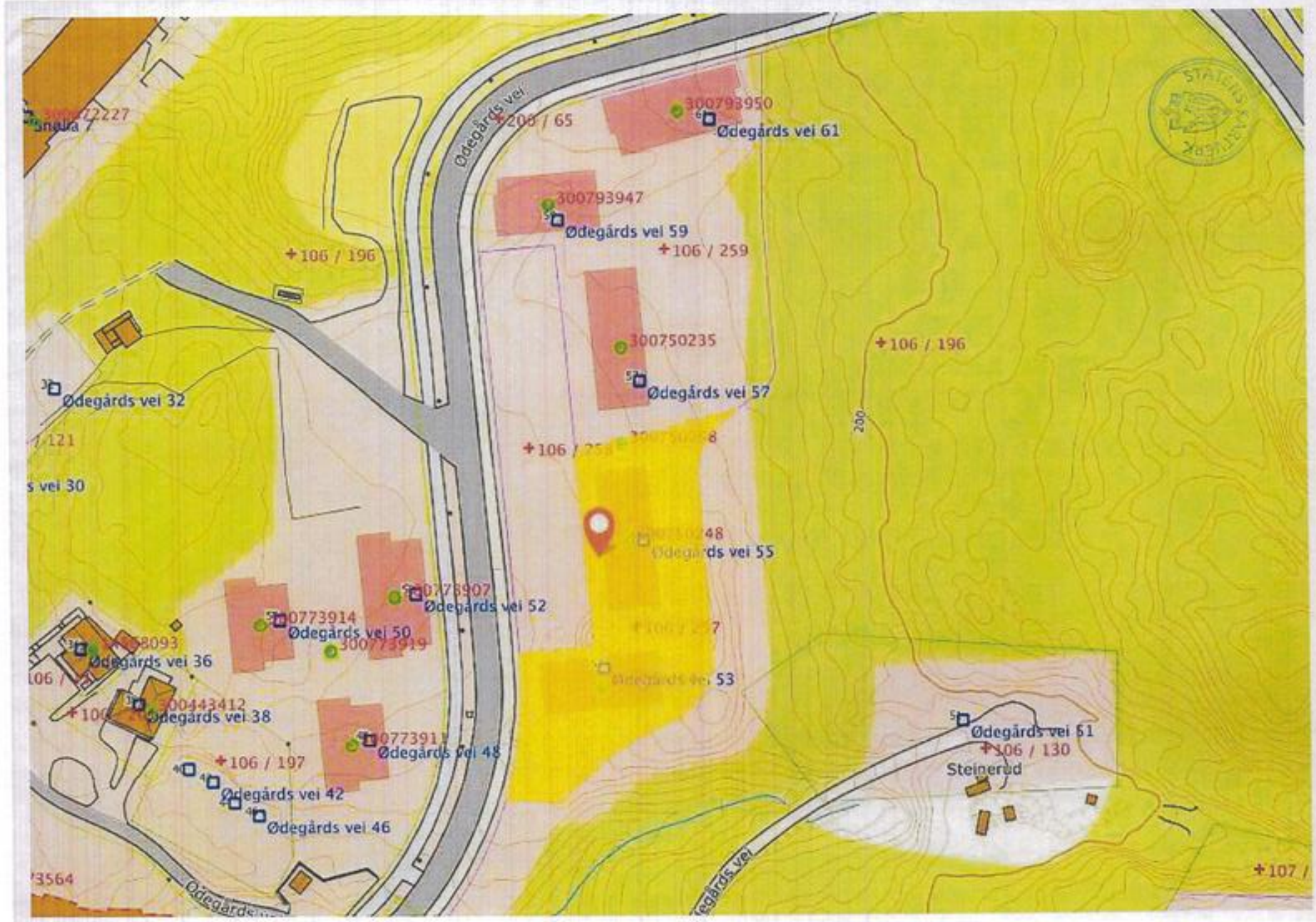

Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjonsgrense
TG-024
26,6 m²
TG-025
37,0 m²
TG-021
16,5 m²
S-025
38,7 m²
BAD
STUE/KJK
F
S-024
82,6 m²
S-023
63,9 m²
S-022
66,7 m²
S-021
82,3 m²
TG-024
14,0 m²
TG-023
12,5 m²
TG-022
12,6 m²
TG-021
14,0 m²
Takoten
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeføret B3-B5
Seksjoner Hus B 01
A-28-B-001


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
S-030
41,0 m²
STUE/KJK
BAD
F
S-029
91,5 m²
S-028
63,9 m²
S-027
65,7 m²
S-026
82,3 m²
Takplan
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
LOKALISERINGSFIGUR
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeforet B3-B5
Seksjoner Hus B 02
A-28-B-002


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
S-035
41,0 m²
STUE/KJK
BAD
F
S-034
91,5 m²
S-033
63,9 m²
S-032
65,7 m²
S-031
85,9 m²
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeferet B3-B5
Seksjoner Hus B 03
A-28-B-003
1:100


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
S-040
41,0 m²
STUE/KJK
BAD
F
S-039
91,5 m²
S-038
53,9 m²
S-037
55,7 m²
S-036
55,9 m²
Tekstlen
Plan 5
Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1
Plan U2
LOKALISERINGSFIGUR
N
1:100
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Sikkeferet B3-B5
Seksjoner Hus B 04
A-28-B-004


Formål Bolig
Fellesareal (Anleggseiendom)
Tilleggsdel
Fellesareal (hører til sameiet)
Anleggseiendom gnr. 106/bnr. 260
Bygg E 106/259
Bygg C 106/259
Bygg B 106/257
BYGG A 106/257
106/259 Bygg D
SELVAAG BOLIG
KRUSE SMITH
Silkeføret B3-B5
Seksjoner kjeller
A-28-X-001


Ødegårds vei
300793950
Ødegårds vei 61
300793947
Ødegårds vei 59
300750235
Ødegårds vei 57
Ødegårds vei 55
Ødegårds vei 53
Ødegårds vei 52
300773914
Ødegårds vei 50
300773919
Ødegårds vei 36
Ødegårds vei 38
Ødegårds vei 48
Ødegårds vei 42
Ødegårds vei 46
Ødegårds vei 32
Ødegårds vei 30
Ødegårds vei 51
Steinerud
106 / 196
106 / 259
106 / 197
106 / 130
200

Situasjonskart

Lørenskog

Eiendom:

Dato:
04.11.2021

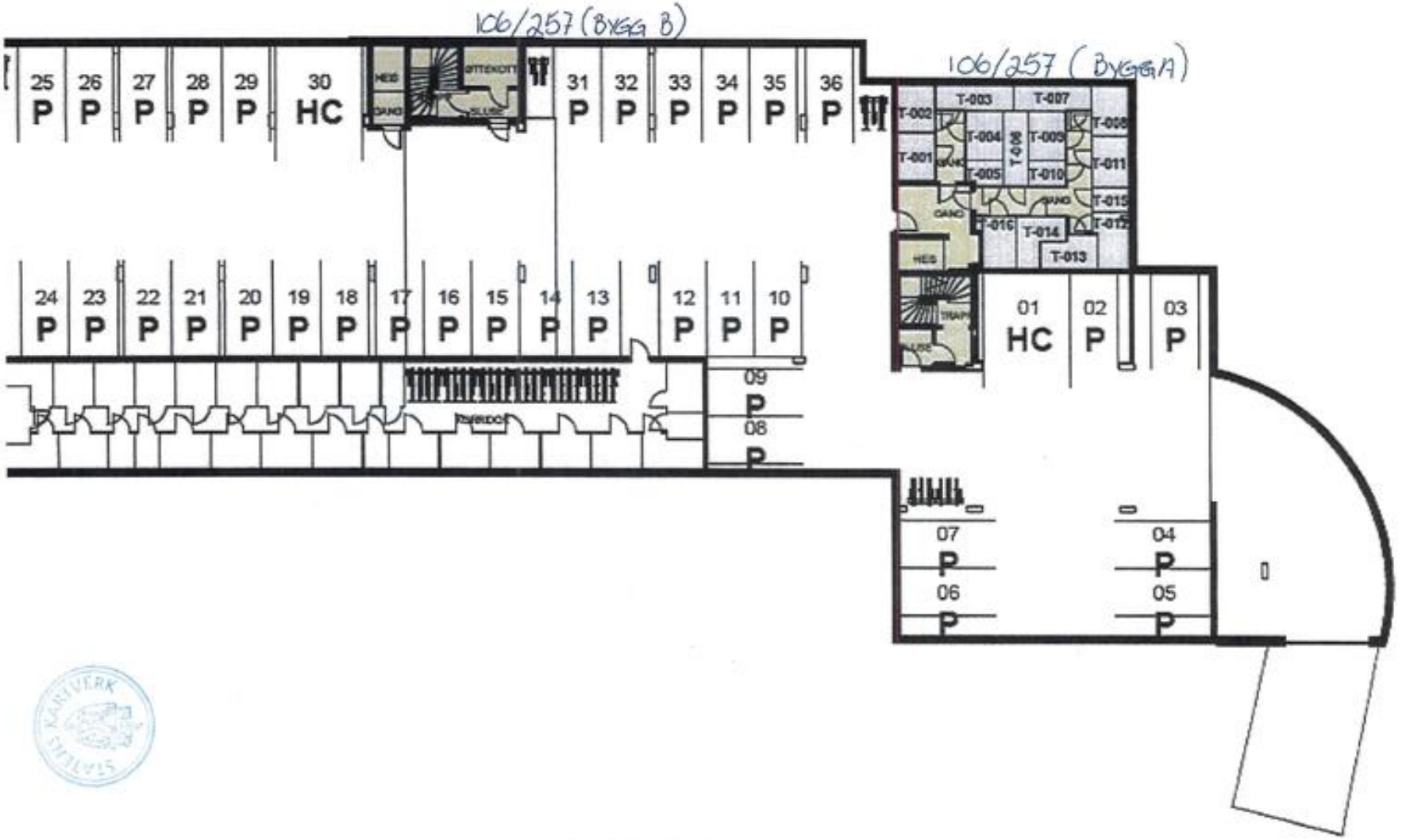
Målestokk:
1:550

UTM-32



VEDLEGG T.h OVERSIKT

Garasjeplasser tilhører anleggseiendommen 106/260



BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Sebastian Chodkowski
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: sebastian@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0019/26 . Vår ref.: 1504-1-072 Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Silkeføret Boligsameie
Organisasjonsnr:	928586871
Seksjonseier:	Ringstad, Erik
Medeier:	Worthington, Marit Birgitte
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Ødegårds Vei 61, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	72
Gnr.	106
Bnr.	259

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 40146786/6.
- 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.

Parkering: Garasjeplassene er tinglyst på boligseksjonen og følger boligen ved salg. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. I tillegg betales det felleskostnader for garasjen via boligsameie. Det er kun tillatt å selge garasjen internt i boligselskapet.
TV/internett fra Telenor øker med kr 75 fra 01.03.2025
Eierskifteskjema fra ISTA kan hentes her: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ eller tlf. 22885900. Alle eierne har mottatt brukernavn og passord fra ISTA som er distribuert via Vibbo til den enkelte eier. Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen. Avregningen fra ISTA sendes ut sammen med felleskostnadene kvartalsvis. Spørsmål til avregningen må rettes ISTA, support@ista.no eller tlf. 22885900.
Sameiene Silkeføret 1+2+garasjessameie er slått sammen fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 386,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 382,00	
Dugnad	50,00	
Felleskost velforen.	150,00	
Felleskostnader	5 291,00	
Internett	513,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	43,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	19 296,-
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 Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

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/Cristian Rodriguez Rivera, e-post: silkeforet2@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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIENE I SILKEFØRET

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

§1. Hensikt.

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere.

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. All kasting av sneiper ut på felleskapets tomt er strengt forbudt.

Hamring, boring og annet arbeid eller apparater som skaper støy kan kun skje i tidsrommet 07.00-20.00 på hverdager og i tidsrommet 12.00-18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i fellesområder eller utenfor oppganger. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller evakueringsveier.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen og styret forbeholder seg retten til å viderefakturere slike kostnader.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Postkasseskilt.

Alle postkasser i sameiet skal ha reglementerte postkasseskilt, i henhold til sameiets husordensregler. Eiere bestiller postkasseskilt til seg selv eller eventuelle leietakere i henhold til gjeldende rutine på styreplattform. Kun styret kan oppdatere navnetablåene ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene. Oppdatering av tablå bestilles ved å sende melding til styret via tema i styreplattform. Kun seksjonseier kan bestille en slik endring.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne feilaktig skilting av postkasser, og eier vil motta klage.

Klage fra forretningsfører medfører seksjonseier kostanden sameier blir påført av hendelsen, og vil bli viderefakturert uten varsel.

§ 5.Felles uteområder.

Garasje:

Parkeringsvakt følger opp gjesteparkeringen i sameiet.

Se skilting for parkering av personbiler. Parkering skal skje innenfor oppmerket område. Gjesteparkeringsplassene er kun for gjestene våre, altså gjester som er på besøk til beboere i sameiet. Beboere får IKKE bruke gjesteparkeringen, med egen bil eller når du låner bil fra andre, har leiebil, firmabil, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende.

Det er ikke lov til å parkere på gårdsplassen foran byggene, dvs Ødegårdsvei 53 - 59. Da blir man bøtelagt/tauet bort.

Trenger deres gjester parkering for mer enn det sameiet tilbyr, så er det et stort parkeringshus foran Snø.

Alle som bor i sameiet har fått innlogging til siden, for gjesteregistrering. Du logger selv inn gjesten din og passordet skal ikke deles med familie/venner/bekjente.

Følg skiltingen i sameiet.

Det er 2 ulike valgmuligheter:
1. 6 timer parkering pr døgn.
2. 2 hele døgn med 4 døgn karantene.
3. 3 hele døgn med 4 døgn karantene.

Gårdsplassen:
All kjøring og parkering på gårdsplassen utover de små stiene som går foran avfallsbeholdere er forbudt. Dette gjelder spesielt kjøring over «bekken». Det er ikke muligheter for seksjoner å kjøre nært byggene på gårdsplassen da en må kjøre over bekken. Gangveien som går på baksiden av byggene er en kommunal gangvei, med de regler som gjelder.

Fotballbane/ isbane:

Banen vil etter sesong bli utstyrt med mål og kan brukes av alle. Det bes om at de personer som bruker banen viser hensyn og gir plass slik at alle som ønsker kan bruke banen. Ta hensyn til store og små.

Det skal være alminnelig ro kl 2200, det er lov med bruk av banen etter dette, men det skal ikke sjenerende mtp støy tilknyttet aktiviteten.

Drivhus:

Drivhuset er for alle og førstemann til mølla prinsippet gjelder. Det kan også holdes av på spesifikke dato og tidspunkter ved å sende melding til styret via tema i Vibbo, «Felles uteområdet».

Plantekasse:

Det er mulig for beboere å få tildelt område i plantekassen, hvis en ønsker å beplante ulike typer grønnsaker eller planter. En søker om det via tema i Vibbo, «Felles uteområdet».

Fontene:

Den vil være påskrudd og fungerende i sommerhalvåret mellom 0800 – 2200.

Det er viktig at søppel, sneiper og andre uønskede ting ikke finner veien inn i fontenen, da dette vil kunne tette pumpene og skape kostnader som sameiet.

§6. Avfallshåndtering.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og avfallsstasjoner er ikke tillatt.

Brudd på dette vil medføre utsending av faktura for kostnaden på utført arbeid.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde sortert avfall etter ROAF´s gjeldende retningslinjer.
- Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Store esker og lignende må kappes opp i mindre biter slik at avfallstasjonen egenskaper ikke forringes.
- Glass og metallemballasje skal kastes i egnet beholder
- Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Det skal ikke oppbevares søppel på egen balkong eller terrasse. Dette gjelder også tomme pappesker og lignende.

Seksjonseier er ansvarlig for at innleid arbeidskraft følger husordensreglene. Det skal ikke under noen omstendigheter plasseres container, containersekk eller avfall fra oppussing og lignende på sameiets tomt uten at dette er søkt om til styret via tema i Vibbo.

§ 7. Renovering - og oppussingsarbeider.

Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av større arbeider i seksjonen.

Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene. Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Inspeksjonsluker og ventilasjonsluker må ikke tildekkes slik at tilgang umuliggjøres.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i egen seksjon. Seksjonseier er selv ansvarlig for at brannvarslere ikke demonteres, arbeider som må utføres i seksjon for å rette slikt vil bli fakturert seksjonseier.

§ 9. Dyrehold.

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Styret skal informeres om dyrehold.

2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser, plantekasser og andre beplantede områder. Fellesområdet skal ikke brukes som «hundegård»

5. Hensynta god avstand til seksjoner i 1 etasje, ved lufting av dyr.

§ 10. Dugnad.

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten.

Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300 pr dugnad. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret vil registrere oppmøte og gi beskjed til forretningsfører som sørger for fritak av gebyr det påfølgende halvår.

Styret er pålagt å varsle dugnad minimum 3 uker i forkant.

For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave.

For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver.

Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad.

§11. Brudd på husordensreglene.

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret via tema i Vibbo «Naboklage».

Styret har fullmakt til å bøtelegge seksjonseier ved overtredelser av husordensreglene etter at seksjonseier er varslet.
Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til å fastsette gebyrer på inntil kr. 1000,- eller belaste sameiets reelle kostnader til formålet.

Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleves, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av seksjonseieren.

§ 12. Utleie av seksjonen.

Ved utleie av seksjonen skal styret underrettes med kontaktinfo på leietaker samt oppdatere/ legge denne informasjonen inn i OBOS plattformen. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger sameiets regelverk. Styret gis fullmakt til å utstede gebyr til seksjonseier i de tilfeller styret ikke har fått info og Vibbo ikke er oppdatert.

§ 13. Rensing av sluk på terrasse/balkong.

For å unngå skade, må den enkelte seksjonseier påse at sluk og drenering på terrasse/balkong holdes fritt for is, snø, løv og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 14. Fasadeendringer.

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

Styret har adgang til å gi pålegg om fjerning av endringer i strid med føringene i overnevnte

avsnitt. Fristen for retting av forholdet settes til 14 dager fra varsel er sendt. Hvis forholdet ikke er rettet innen fristen, har styret adgang til selv å utføre nødvendige tiltak for retting av forholdet. Kostnadene knyttet til de nødvendige tiltakene, dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 15. Bruk av grill.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 16. Ventilasjon i leiligheter og fellesområder

Ventilasjonsanlegget er justert inn av leverandøren av ventilasjonsanlegget. Seksjonseier skal ikke under noen omstendigheter justere på luftmengden i egen seksjon da dette vil forringe funksjonen i resten av bygget.

§ 17. Elbil lader

Det er mulig å etablere ladepunkt for el-bil i parkeringskjeller. Styret må kontaktes før etablering slik at man sikrer at det etableres ladepunkt som "kommuniserer" med resten anlegget.

§ 18. Brannalarm

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn FDV dokumentasjon som er tilgjengelig i Viscenario. Ved utløsning av brannalarm går det varsel direkte til Romerike Brannvesen. Kostnader til utrykning vil faktureres direkte til seksjonseier som løser ut alarmen.

VEDTEKTER FOR
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

Oppdatert på ordinært årsmøte 14.05.2024

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Silkeføret 1 boligsameie. Sameiet ligger på eiendommen gnr. 106, bnr. 259 i Lørenskog kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 16.11.21

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 78 boligseksjoner fordelt på 3 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, kommer frem av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene i 1 etg. får tinglyst tillegg i grunn. Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen, ref. punkt 3-1.

Prosjektet Silkeføret («Prosjektet») består av 2 byggetrinn, sameiet er byggetrinn 1. Det vil bli etablert 2 sameier som skal ha felles drift av anleggseiendommen og utenomhus.

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for Silkeføre 1 og 2 på de respektive tomtene. Utomhus arealene skal disponeres og driftes enhetlig av Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie i henhold til tinglyste erklæringer, kostnadene fordeles etter BRA.

Sameiene har tinglyst rett til bruk og drift og vedlikehold av avfallsbrønner på gnr. 106, bnr. 258. Annen drift av gnr. 106, bnr. 258, strøkstorget, påhviler Velforeningen Skog og drift. Det er tinglyst pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen Skog og drift, kostnader fordeles etter velforeningens vedtekter.

Det er tinglyst allmenn rett til bruk på sameiets eiendom som er regulert til friområdet.

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Det er installert fjernavleste individuelle målere i hver leilighet for oppvarming av badegulv, felles tappevann og forvarming av ventilasjonsanlegg. (jfr. punkt 5-1(4))
Det vil bli etablert plantekasser og veksthus på Silkeføret 2 Boligsameie sin grunn. Styrene i begge sameiene fastsetter regler for bruk og en sum for leie/bruk, fordeling etter liste og / eller ansiennitet, alle seksjonseiere i Silkeføret 1 og Silkeføret 2 har like rettigheter.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, fellesareal med tilgang til trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det 107 parkeringsplasser inkl. 5 HC- plasser og 6 gjesteparkeringsplasser, boder til seksjonene i Silkeføret Boligsameie 1 og 2, tekniske rom og sykkelparkering for sameiene i prosjektet.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene organiseres som ideelle andeler eller fellesareal. Snr. 1-16 har boder tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon.
Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bodene eller parkeringsplasser, unntak jfr.§ 2-3, jfr. vedtekter for garasjesameie.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører dermed bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier 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.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

Ved krav om bytte til HC-plass må den som krever bytte stå for alle kostnader til flytting av ladestasjon, både ved bytte til og fra plassen.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på utbyggingstomten. Adkomsten vil skje med innkjøring på sameiets eiendom gnr. 106, bnr. 257 og over fellesarealet i garasjekjelleren. Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst erklæring. De som har garasjeplass i Silkeføret garasjesameiet vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.
Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie har felles tekniske installasjoner og bærer alle drifts- og vedlikeholdskostnader som gjelder anleggseiendommen i forhold til BRA.

Garasjekjelleren og utenomhus driftes gjennom styrene i Boligsameiene Silkeføret 1 og 2, med avregning og avdeligsregnskap. Hvis et av boligsameiene ved styret krever det skal det opprettes en felles driftsforening som drifter alle fellesanliggende mellom sameiene, dvs. utenomhus, anleggseiendommen og tekniske installasjoner. Det er styreleder og et styremedlem fra hvert sameie som representerer sameiet i en driftsforening. Driftsforeningen skal ha samme forretningsfører som et av sameiene.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Det er tinglyst rett til gjensidig bruk og adkomst for gnr.106 bnr. 257 og gnr. 106 bnr. 259. Fellesarealene skal driftes i fellesskap med fulle og like rettigheter for alle seksjonseiere i Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie. Fordeling av kostnader gjøres etter totalt BRA, denne vedtektsbestemmelsen kan ikke slettes uten full tilslutning fra alle seksjonseiere i Silkeføret 1 og 2 Boligsameie.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt. skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membran til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Det leveres forberedelse for montering av screens på noen av vinduene fra utbygger, fast leverandør må benyttes. Seksjonseier kan selv bestille fra valgt leverandør. Screens skal settes opp av valg leverandør.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, mm skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Silkeføret 1 Boligsameie (gnr. 106 bnr. 257) og naboeiendommene gnr. 106 bnr. 259 har rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon på gnr. 106 bnr. 258. Gangveier, leke- og rekreasjonsarealer, plantekasser, veksthus, felles gårdsrom, ledningsnett og kabelanlegg, mm som skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 106 bnr. 257 og bnr. 259 plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles drift. Kostnader fordeles etter BRA. Vedtekten kan ikke slettes.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal ta hånd om og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere i 1.etg har fullt vedlikeholdsansvar for hage og evt. platting i tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde/ skillevegger.

Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som slår spisse gjenstander eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA. Styret avgjør om innkrevde akonto beløp skal avregnes en eller to ganger pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Silkeføret garasjesameie. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av områdets velforening Skog og drift. Kostnader fordeles likt mellom seksjonene, eller etter vedtektene i velforeningen.

Kostnader som gjelder drift av fellesanliggende, fordeles i henhold til BRA.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Styret kan vedta om forretningsfører skal føre oversikt over hvilke leiligheter som leies ut. Seksjonseier plikter å informere styret og evt. forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier.

Seksjoner som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon som utgjør 50kr per måned. Summen motregnes fra alle seksjoner gjennom felleskostnader og refunderes til seksjoner som stiller på dugnad.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

5.3 Innkalling til årsmøte

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

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

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 stede 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.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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 stede og uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

Hvis tiltakene etter første ledd 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.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) 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.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående 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.

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt med en eller alle styreplassene. Samt eventuelt rett til å sitte i styret til anleggseiendommen/utenomhus.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 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.

6.4 Styrets kompetanse

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.

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.

6.5 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.

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l.

Utbygger må ha tilgang til evt. viderekobling og tekniske installasjoner som skal videreføres i de neste byggetrinnene.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen.

Inntil siste sameiet er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer.

Vedtekter for Silkeføret Parkeringssameie
05.11.21

§ 1
Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Silkeføret Parkeringssameie **(«Sameiet»**), og er et tingsrettslig sameiet på gnr.106, bnr. 260, i Lørenskog kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). En sameier er den til enhver tid er eier av ideelle andeler i garasjeanlegget..

Garasjeanlegget er under bakkenivå og består av 107 parkeringsplasser hvorav 5 av disse er HC-plasser og 6 er gjesteparkeringsplasser. Garasjeanlegget består for øvrig av gang- og kjørebane, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Boder, tekniske rom og gjesteparkering tjener til bruk for seksjonseiere i Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Silkeføret 1 Boligsameiet og Silkeføret 2 Boligsameie («**Sameiene Silkeføret 1 og 2**») som ligger over garasjeanlegget.

Bak Silkeføret Boligsameie og Sameiet («**Prosjektet**») står Selvvaag Bolig, Lørenskog AS («**Utbygger**»).

§ 2
Organisering og sameiernes rådighet

Sameiet består av 219 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 101/219 andeler for p-plass til bil, hver andel utgjør 1/219 til sammen 101/219
- 40/219 andeler for boder, tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Silkeføret 1 Boligsameie.
- 78/219 andeler for boder, tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Silkeføret 2 Boligsameie.

Sameiene Silkeføret 1 og 2 eier andelen(e) som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Sameiene Silkeføret 1 og 2 eier og disponerer videre 6 parkeringsplasser til gjesteparkering.

2-1 Garasjeplasser

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Sameiene Silkeføret 1 og 2 og den enkelte seksjonseier i Sameiene Silkeføret 1 og 2 har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. (Se vedlagte kartskisse)

Alle sameierne i Garasjeanlegget har en ideelle andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Garasjeplassene tilsvarer 1/219 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

2-2 Boder

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av Sameiene Silkeføret 1 og 2. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem av seksjonseierne i de to sameiene som til enhver tid disponerer de ulike boder.

Ideelle andel til bod er uomsettelig.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

2-3 Bruk

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeanlegget og adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan leies ut. Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4
HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

§ 5
Lading av el-bil

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 6
Salg av garasjeplasser. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon i Silkeføret Boligsameiet er realtilkoblet og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som er kjøpt i tillegg kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor eierseksjonsameiene.

Alle garasjeplasser kan videreselges. Selger plikter å utstede skjøte til kjøper som må tinglyses, eierskifte meldes styret/forretningsfører. Selger/kjøper står for all dokumentbehandling og kostnader i forbindelse med salg av parkeringsplassen.

Blanding av realtilkobling og persontilkobling

Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, men med de begrensninger som følger av disse vedtektene..

Dette gjelder utgifter til blant annet, listen er ikke uttømmende:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor, mm

2) Kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering. Dette gjelder følgende kostnader:

- Garasjeåpner
- Feiing rengjøring av plasser
- Kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.
- Oppmerking av p-plasser

3) Kostnader som knytter seg til boder og tekniske rom skal belastes alene Eierseksjonssameiene i henhold til den bruksutøvelse som følger av disse vedtektene.

4) Vedlikehold og nødvendige reparasjoner som knytter seg til garasjens egenskap som bærende konstruksjon for eierseksjonssameiene skal påkostes og gjennomføres av eierseksjonssameiene etter følgende brøk:
Silkeføret 1 Boligsameie 40/118
Silkeføret 2 Boligsameie 78/118

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen og evt utenomhus inngår som del av felleskostnadene til Sameiene Silkeføret 1 og 2 og fordeles etter sameiebrøken der.

4) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale 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.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og en evt. administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

Trappenedganger og heiser fra Sameiene Silkeføret 1 og 2, og tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor Sameiene Silkeføret 1 og 2.

Garasjekjelleren med tekniske installasjoner og utenomhus på gnr. 106 bnr. 257/259 kan driftes gjennom styrene i Sameiene Silkeføret 1 og 2, med avregning og avdelingsregnskap. Hvis et av boligsameiene ved styret krever det, skal det opprettes en felles driftsforening som drifter alle fellesanliggende mellom sameiene, dvs utenomhus, anleggseiendommen og tekniske installasjoner. Det er styreleder og et styremedlem fra hvert sameie som representerer sameiet i driftsforeningen.

§ 8
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget.

§ 9
Styret

Garasjesameiet kan ha eget styre som består av styreleder og 3 -4 styremedlemmer, utbygger kan være representert i styret frem til overlevering av alle byggetrinnene. Styret velges av sameiermøtet for et år. Styrets leder velges særskilt. Styrene i Sameiene Silkeføret 1 og 2 skal være representert i garasjeanleggets med 2 representanter hver. Det er styre i anleggseiendommen som drifter utenomhus mellom Silkeføret 1 og 2.
Det er sameiene Silkeføret 1 og Silkeføret 2 som drifter anleggseiendommen i fellesskap hvis styret ikke opprettes. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Sameiene Silkeføret 1 og 2 rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en eller flere styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget og utenomhus, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Silkeføret 1 og 2 Boligsameie.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor
5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall 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.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 13
Sameiermøtets vedtak

Hver andel gir èn stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av Sameiene Silkeføret 1 og 2.
Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) 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.

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 areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Sameiene Silkeføret 1 og 2 .

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

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Sameiene Silkeføret 1 og 2. Utbygger har i så måte en vetorett.

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

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha samme forretningsfører og revisor som et av Sameiene Silkeføret 1 og 2

§ 15
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 16
Overgangsbestemmelser

Garasjekjelleren kan bygges ut i flere trinn. I byggetrinn evt fremtidige har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Sameiene Silkeføret 1 og 2 boligsameie i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 17
Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Vedlegg 1: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1504
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Snøbyen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Silkeføret 1 og 2 Boligsameie og Silkeføret Parkeringssameie har fusjonert fra 01.01.2025. Det nye navnet er Silkeføret Boligsameie. På årsmøte i 2025 skal årsregnskapet for årsregnskapet for 2024 behandles separat i de alle tre sameiene.

Saker som valg av styremedlemmer, godkjennelse av styrehonorar og eventuelle saker fra sameierne, behandles under Silkeføret Boligsameie.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtektene: Nytt punkt under § 2-2 Seksjonseiers rettslige disposisjoner
7. Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene
8. Forslag til presisering av vedtektene § 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene
9. Forslag til presisering av vedtektene § 2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter med nytt avsnitt kalt "Bruk av egen parkeringsplass"
10. Julebelysning på balkong
11. Balkong
12. Gjesteparkering
13. Gjesteparkering
14. Isbane / aktivitetsbane
15. Energitiltak

16. Ekstraordinær dugnad med kompensasjon for 2025

17. Betaling av kontingent til "parkeringssameie"

18. Fastsettelse av honorarer

19. Ekstraordinært styrehonorar

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

Sak 1

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 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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

Cristian Rodriguez Rivera er valgt.

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1504 Revisjonsberetning.pdf
2. 1504 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene: Nytt punkt under § 2-2 Seksjonseiers rettslige disposisjoner

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret bruker mye tid på å følge opp seksjonseiere som ikke følger de vedtatte vedtektene og husordensreglene. Til tross for gjentatte advarsler, etterkommer ikke seksjonseier styrets anmodninger.

Med utgangspunkt i loven, ønsker styret å presisere at brudd på vedtekter og husordensregler vil bli i lagt et gebyr. Styret kan ikke ilegge gebyr uten varsel. Ifølge eierseksjonsloven og vedtekter for sameier, må seksjonseiere varsles før gebyr ilegges. Dette er for å sikre at seksjonseiere har mulighet til å rette opp i eventuelle overtredelser før gebyret blir pålagt.

Styrets innstilling

Følgende punkt vil bli tatt inn i vedtektene § 2-2 og erstatte husordensreglenes § 11:

Klage over brudd på vedtekter og husordensregler skal sendes styret skriftlig via tema i Vibbo «Naboklage».

Styret har fullmakt til å ilegge seksjonseier et gebyr ved overtredelser av vedtekter og husordensreglene.- Seksjonseiere skal varsles før gebyr ilegges. Gebyr på overtredelser av vedtekter og husordensreglene vil bli belastet seksjonseier etter sameiets reelle kostnader.

Gjentatte overtredelser av vedtekter og husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 7

Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Skillevegger mellom seksjonene for de som har markterrasse, er i dag hjemlet i vedtektene § 2-6, 5 avsnitt som følger:

Seksjoner med markterrasse /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membran til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Styret ønsker å endre dette punktet:

Beboere med markterrasse (bakkeplan), kan sette opp skillevegg for å hindre innsyn. Skilleveggene på sameiet skal ha lik utforming. Før man begynner å bygge skillevegg, skal det sendes en skriftlig søknad til styret fra Vibbo. Representanter fra styret skal være med å befare hvor veggen skal plasseres.

Målene:
Målene på skilleveggene skal ha en maks høyde på 180 cm og skal ikke få utenfor markterrassen, se vedlagte tegning med mål. Mål vil kunne variere noe fra seksjon til seksjon, og derfor viktig at styret er involvert fra start i alle prosesser.

Veggen skal settes fast i fasade og på siden av terrassen. Veggen er ikke ferdig før den er oljet inn med brun treolje Claes Ohlson.

Materialer:
Rammeverk er 48x73, 36x48 med rette kanter.

Vedlikeholdsansvar:
En seksjonseier kan på eget initiativ sende inn søknad til styret om å sette opp levegg. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for leveggen til sin seksjon. Der flere seksjonseiere går sammen om søknaden om levegg, må vedlikeholdsansvaret avtales særskilt mellom partene.

Styrets innstilling

Endringen av vedtektene § 2-6, 5 avsnitt vedtas slik det er foreslått over.

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedlegg

3. 37d0effc-3a9c-489f-819e-a56bcd4ed439.jpeg

Sak 8

Forslag til presisering av vedtektene § 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er plantet tuja og annen beplantning på uteområdene. Styret ønsker å presisere dette punktet i vedtektene slik at det kan opprettholdes en helhetlig beplantning på uteområdene. Det innebærer at vedlikeholdet og beskjæringen av plantene kun skal utføres av styret. Styret vil beskjære alle planter enten på dugnad eller ved innleid personell. Spesielt tujaer skal beskjæres av styret, slik at høyden på buskene blir satt i forhold til terrenget. Busker og annen beplantning skal derfor ikke beskjæres uten samtykke fra styret.

Styrets innstilling

§ 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene, siste avsnitt føyes inn følgende presisering:

Det er ikke tillatt å beskjære beplantningen på uteområdene uten styrets samtykke.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 9

Forslag til presisering av vedtektene § 2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter med nytt avsnitt kalt "Bruk av egen parkeringsplass"

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås at følgende avsnitt legges til i vedtektene:

Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul.

Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning.

Forslag til vedtak

Innføres i husordensreglene eller vedtektene?

Sak 10

Julebelysning på balkong

Forslag fremmet av:
Grethe Kaada Helgø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Julebelysning på balkong bør ha tidsbegrenset periode hvor det er greit å ha det hengende ute på balkongen. April, sol og 20 grader er ikke ok.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår at endringen tas inn husordensreglene § 13 som behandles under punktet om forsøpling av terrasser og balkonger.

Forslag til vedtak

Tidsbegrenset lovlig periode for julebelysning på balkong som ikke blinker og ikke er fargesprakende.

Sak 11

Balkong

Forslag fremmet av:
Grethe Kaada Helgø

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det taes opp at balkong/markterrasser ikke skal brukes til oppbevaringssted av ting som ikke hører hjemme der.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår at § 13 i husordensreglene endres fra:

§ 13. Rensing av sluk på terrasse/balkong.

For å unngå skade, må den enkelte seksjonseier påse at sluk og drenering på terrasse/balkong holdes fritt for is, snø, løv og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Endre punktet og også å inkludere følgende:

§ 13. bruken av terrasser og balkonger.

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt blinkende lys.

Det er ikke tillatt å kaste ting ut fra balkongene. Det være seg søppel, sigarettsneiper, snus eller lignende. Å kaste slikt ut vil være til sjenanse for naboene ved at avfallet kan ende på deres terrasse eller balkong, samt at det vil se generelt grisete ut rundt husene.

Det er ikke tillatt å oppbevare husholdningsavfall på balkong eller terrasse. Selv for kortere perioder før avfallet skal kastes, er det både generende for naboer, og vil raskt tiltrekke seg skadedyr som rotter og fugler. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, frysere, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen. Blomsterkasser må monteres på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige årsaker eller er til ulempe for andre.

Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Balkong
- Mot Balkong

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Balkong/markterrasser skal ikke brukes til oppbevaringssted av ting som bør stå inne i leiligheten eller i boden.

2. Styret forslag vedtas slik det foreligger.

Sak 12

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Harald Jens Holger Gründel

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

•Gjesteparkering bør kunne bestilles slik at en har sikret parkering, ikke bare en mulighet.

•Det bør være mulig å reservere i forveien, kanskje en uke og til eksakt klokkeslett/periode.

•Karantene regnes ut ift. brukt tid.

•Slike ting er i dag teknisk mulig og eventuell bør leverandør byttes.

Styrets innstilling

Sak 10 og 11 omhandler begge gjesteparkering og styret velger å behandle de samlet her under sak 11.

Gjesteparkeringen er regulert i Silkeførets husordensregler. Styret har engasjert et parkeringsselskap (P-Service AS) som følger opp reglementet på vegne av styret. "Forskrift om vilkårsparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften)" håndhever styrets adgang til å ilegge kontrollgebyr.

Parkeringsreglementet respekteres ikke av beboerne i Silkeføret og styret bruker mye tid på å sende advarsler for overtredelser. Styret ønsker derfor å innføre en ny ordning for besøkende til sameiet. Det innebærer at beboerne i sameiet kan forhåndsreservere gjesteparkeringen via Vibbo slik:

For å legge inn en booking i kalenderen, må du gå til tema "Parkering/gjesteparkering", velg ønsket dato. Du kan legge inn tidspunkt for bookingen, kommentar til styret og eventuelt skjule navnet ditt for andre beboere.

Styret velger om det er mulig å kun booke timer, dag eller døgn. Hvis styret har valgt at man kan booke et døgn, kan man booke flere døgn om gangen.

Du mottar automatisk en bekreftelse på e-post på reservasjonene du legger inn eller sletter.

Overtredelse vil medføre et kontrollgebyr.

§ 5 Felles uteområder, vil oppdateres til følgende:

Parkering og gjesteparkering:

- Sameiet har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder parkeringskontroll på vår eiendom.
- Gjesteparkering gjelder kun for gjester til sameie. Er det fullt, man parkere i parkeringshuset ved SNØ.
- Gjesteparkeringen kan forhåndsreserveres via tema "Parkering/gjesteparkering" på Vibbo. Her legger du inn tidspunkt for bookingen, kommentar til styret. Du mottar automatisk en bekreftelse på e-post på reservasjonene du legger inn eller sletter. Maks parkeringstid er 24 timer.
- Det er ikke tillat for beboerne og benytte gjesteparkeringen verken med med egen bil eller når du låner bil fra andre, har leiebil, firmabil, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende.
- Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, flytting, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.
- For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra styret før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute.
- Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjesteparkering
- Mot Gjesteparkering

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bookingsystem for gjesteparkering tilpasses slik det er mulig å reservere i forveien (Dato, start og slutt). Systemet skal ikke gi flere tilganger enn faktisk tilgjengelige parkeringsplasser

2. Styrets innstilling med ny § 5 i husordensreglene vedtas slik den foreligger.

Vedlegg

4. 1504 Gjesteparkering.jpg

5. 1504 Gjesteparkering II.jpg

Sak 13

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Malin Arnesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tydeligere formulering av at firmabiler ikke har lov å parkere etter klokken 17.

gjelder det bare grønne skilter? Varebiler? Biler med reklame?

Beboere som leaser sine biler vil jo også kunne parkere på gjesteparkeringen slik det er i dag. Noe som ikke er rettferdig ovenfor andre beboere som eier bilen sin.

Styrets innstilling
Sak 10 og 11 omhandler begge gjesteparkering og styret velger å behandle de samlet under sak 11.

Forslag til vedtak
Istedenfor å nekte alle firmabiler så foreslår jeg at man som beboer må registere sine biler. På den måten sikrer vi at beboere med både firmabil og leasingbil ikke kan parkere, men at man kan få besøk av familie og venner som disponerer sin firmabil privat. Noe som er fullt lovlig hvis man full skatter.

Sak 14

Isbane / aktivitetsbane

Forslag fremmet av:
Harald Jens Holger Gründel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det mulig å få festet to mål (ishockey størrelse) på kortsiden av banen til å sparke fotball eller ishockey om vinteren

Forslag til vedtak

Det bevilges 12.000 NOK og styret henter inn pristilbud.

Sak 15

Energitiltak

Forslag fremmet av:
Harald Jens Holger Gründel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan vi spare felleskostnader ved å innføre flere energi-reduserende tiltak. For eksempel redusere lufttemperatur til korridor og leilighetene.

Forslag til vedtak

Styre bes å utrede muligheter og effekten til felleskostnader.

Sak 16

Ekstraordinær dugnad med kompensasjon for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange boligselskap organiserer felles dugnader. Dugnad arrangeres for å redusere kostnadene til gartner og landskapsarkitekter. Silkeføret har allerede 2 dugnader pr. år.

Som et kostnadsbesparende tiltak ønsker styret å innføre en ekstra årlig dugnad som kompenseres slik det allerede gjøres i dag.

Dugnader med dugnadskompensasjon:

- Vår dugnad: Tiltenkt opprydding og vasking både innendørs og utendørs (allerede innført)

- Ønskes innført med hovedfokus på beplantning, luking og stell av planter og uteområder.

- Høst dugnad: Opprydding og klargjøring for vinteren. (allerede innført)

Forslag til vedtak

Det innføres tre dugnader årlig som kompenseres.

Sak 17

Betaling av kontingent til "parkeringssameie"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per nå betaler kun de som eier privat parkeringsplass kontingent for bruk av garasjen. Dette oppfatter styret som urettferdig da alle seksjoner og leietakrere har fri bruk til alle fasiliteter som blandt annet:

- Heis fra garasjen.

- Gjesteparkering.

- Digital fjernåpning av garasjeport

- Bodarealer

- Sykkelstativer

Styret forelår dermed at alle seksjoner må betale kontingent for å dekke opp bruk, slitasje og vedlikehold.

Alternativ 1:

Seksjoner uten privat parkeringsplass bør ikke trenge betale noe.

Alternativ 2:

Alle seksjoner bør 150kr/mnd, slik at alle betaler er med å dele på kostnadene.

Alternativ 3:

Seksjoner uten privat parkeringsplass burde betale litt mindre 100kr/mnd.

Alternativ 4:

Seksjoner uten parkeringsplass burde betale (50kr/mnd) og de med 2 eller flere parkeringsplasser burde betale en høyere kontingent per plass 200kr per plass/mnd.

Forslag til vedtak 1
Alternativ 1 innføres

Forslag til vedtak 2
Alternativ 2 innføres

Forslag til vedtak 3
Alternativ 3 innføres

Forslag til vedtak 4
Alternativ 4 innføres

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000.

Styrets innstilling

Godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000 for alle 3 sameiene.

Sak 19

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet ekstraordinær belastning på styret ønskes det kompensert med 50.000kr i tillegg til det normale styrehonoraret for perioden 2024-25.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar godkjennes.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

I henhold til vedtektene til sameie skal sameiet ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til seks styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret består i dag av:

- Cristian Rodriguez Rivera, på valg
- Merete Fosnes, på valg
- Chris Giller, på valg
- Mats Bergendahl, ikke på valg

Varamedlem:

Sara Ettajani, på valg

Roller og kandidater

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

- Cristian Rodriguez Rivera

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

- Anne Karin Midttun
- Chris Giller
- Harald Jens Holger Gründel
- Merete Fosnes
  Økonomi ansvarlig
- Steinar Halvorsen

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

- Velges evt på møtet
- Velges evt på møtet

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

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024–2025

Det er har vært et hektisk år. Styreperioden har vært preget av økte kostnader, vanskeligheter med å nå ut til alle beboere samt at styret har forsøkt å ferdigstille krav og reklamasjoner mot utbygger.

Styrets hovedfokus for året

- Følge opp reklamasjoner og krav mot utbygger. Vi er i siste forhandlinger med hensyn til dette. Styreleder vil i disse dager gå det vi kan gå en siste befaring med utbygger.
- Sammenslåingen av sameie 1, 2 og parkerings sameiet, til 1 sameie er gjennomført.
- Utbygging av pluss-boligene på andre siden av veien med bygge utfordringer samt annen problematikk dette medfører.
- Vurdere kostnader, besparelser opp mot drift og vedlikehold.

Det er gjennomført 12 styremøter, 3 budsjettmøter, en vår- og en høstdugnad, HMS-runde, flere møter med utbygger, leveranseansvarlige samt innhentet priser på ulike tjenester vi anser som nødvendig.

Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutine-forbedringer og stadig forbedre de digitale verktøyene våre "Vibbo" for eiere og beboere samt "styrerommet" for bruk av styret.

Det er til tider likevel en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon, det er derfor viktig at alle følger med på det som blir lagt ut, og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (medboere/leietakere).

Sosiale sammenkomster:

Styret gjennomførte en sosial sammenkomst som tidligere år ved julegrantenning. Styret er positivt innstilt til andre beboer baserte arrangementer.

Disse arrangementene avholdes både fordi det er koselig men også for at de som bor i sameiet skal bli bedre kjent. Noe vi anser som viktig.

Vi budsjetterer med og gjennomfører slike arrangement etter ønske og behov.

Økning av felleskostnader:

Grunnet stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser så vi oss nødt til å øke felleskostnadene med 5% fra og med 01.01.2025.

Sammenslåing av Sameie 1, 2 og parkeringssameiet:

Styret har gjennomført sammenslåingen av de 3 sameiene til 1. Det har både tatt lengere tid og vært mer krevende enn det vi hadde regnet med. Det gjenstår enda enkelte ting i denne prosessen, men sammenslåingen er gjennomført og gjeldende fom 01.01.2025.

Det neste i denne prosessen er å få flyttet over alt av dokumenter, epost og styremøte-protokoller til det nye sameiet; Silkeføret Boligsameie.

I tillegg må alt av temaer, husordensregler, FDV dokumentasjon, vedtekter samt fil- og mappestrukturer arbeides med i neste styreperiode.

Uønsket adferd i sameie:

Styret har sett seg nødt til å legge ut retningslinjer og stadige påminnelser til alle, da vi opplever at enkle retningslinjer ikke blir fulgt. Likevel er det enda enkelte som velger å ikke etterkomme reglene. Styret har blitt mye strengere og sender ut klager forløpende med tilhørende faktura for medgått tid.

Referer til nyhetsbrevene sendt ut av styreleder i vibbo.

Oppmerking av tomte grenser:

Styret har gjennomført oppmerking av tomte grenser. Det har vært krangling mellom enkelte seksjoner med hensyn til tomte grenser, samt oppsetting av busker og levegger. I tillegg har styret en plante-plan de skal ha gjennomført og flere levegger som skal settes opp. Derfor anså styret det som fornuftig å gjennomføre en felles oppmåling og oppmerking av tomte grensene for å hindre slike ting i fremtiden.

Bad og gulv-varme

Vi har nå fått svar fra Selvaag bolig om at de seksjoner som har meldt inn problemer på bad må rette og følge dette opp selv. Det er snakk om 3 seksjoner fra «sameie 1» og 5 seksjoner fra «sameie 2».

Styret/ Cristian får ikke holde i denne saken for de enkelte seksjoner. Alle som har meldt inn klage må selv purre utbygger.

Nye masternøkler:

Styret har lenge ønsket å ha muligheten via system eller lignende som gjør det mulig å få en fysisk nøkkel som går til alle dører i sameiet. Dette er nå på plass. Tidligere måtte styret og vaktmester ha en eller flere nøkler til hvert bygg. Å kun forholde seg til en nøkkel gjør det enklere for styret og de som måtte trenge tilgang med fysisk nøkkel.

Gjennomføringen av thuja prosjektet tilhørende bygg 57, 59 og 61:

Grunnet utfordring med likviditet har styret måttet utsette thuja-prosjektet i styreperioden. Det er planer om å få dette gjennomført i neste styreperiode.

GSM- varsling og pumpekum i bygg 59:

Utover de utfordringer sameiet har ved bruken knyttet til pumpen i bygg 59, har styret stilt krav til utbygger.

Vi har rettet krav om bedre varsling, noe vi har fått godkjent. Det er nå montert en GSM sender som ringer til styreleder og en annen i styret ved for høyt vann nivå i kummen.

Dette er montert i håp om at vi rekker å varsle beboere om å ikke bruke dusj og toalett samt kontakte instanser for utbedring. Det er mer kostnader knyttet til om det renner over eller om vi klarer å stanse det mens innholdet forblir i kummen.

Radonmåling:

Styret valgte å gjennomføre en felles radonmåling mot slutten av måleperioden. Det var planlagt å utføre måling i 100 % av seksjonene i 1 etasje og 50 % av seksjonene i 2 etasje.

Mer info vil bli lagt ut så fort styret får svar på målingene.

Ventilasjon:

Flere beboere har meldt inn at det er dårlig trekk fra spesielt kjøkkenviften. Noe av årsaken er nok dårlig eller manglende vedlikehold. Se FDV for hvordan man skal vedlikeholde alt i egen seksjon.

I tillegg til dette har trolig veldig mange skrudd på lufteventilene i seksjonene sine. Dette endrer hvor mye luft ventilen gir. Hvis noen får mer, får andre mindre og motsatt.

Vi har balansert ventilasjon i byggene våre og det skal veldig lite til før hele systemet er i ubalanse. Dette kan man oppdage som trekk av falsk luft fra stikk kontakter eller andre sprekker og glipper, dårlig trekk fra kjøkkenvifte eller avtrekk på badet.

Vi vil trolig snakke mer om dette på årsmøtet.

Årskontroll brannvarsling:

Det ble gjennomført årlig kontroll av brannvarslings anlegget. Her ble det funnet feil mht detektor markeringer, funksjon og tilkobling.

Viktig at beboere lar detektorer i oppgang og inne i seksjonen få være i fred. De skal ikke tildekkes eller demonteres.

Ladeanlegget - Elaway

Vi har hatt store utfordringer med defekte ladebokser, kommunikasjonsbrudd og manglende varsling, noe som har skapt problemer for flere beboere.

Styret har derfor:
- Kartlagt og dokumentert alle feil.
- Fulgt opp Elaway tett for å få byttet ut defekt utstyr

- Etablert bedre rutiner, inkludert automatiske driftsvarsler.
Sikret at utbedringer faktisk er gjennomført. Jobbet for bedre kommunikasjon og raskere feilhåndtering.

Resultatet er en merkbart mer stabil drift, men vi fortsetter å følge opp leverandøren og overvåke anlegget.

Vår- og høstdugnad
Styret arbeider årlig med å finne en bærekraftig balanse mellom fellesskaps innsats og innkjøpte tjenester, slik at sameiet holder kostnadene nede og samtidig får gjennomført nødvendige oppgaver.

Vi har derfor innført en ordning med økonomisk kompensasjon for de som deltar på dugnad, for å motivere til å stille på dugnad.

Selve dugnaden skal følges opp og gjennomføres, men siden mange beboere ikke møter til avtalt tid, har det skapt noe ekstraarbeid å tilrettelegge for oppgaver på andre tidspunkter. Vi ser derfor på muligheten for å sette opp én alternativ dag i tillegg.

Vi gjør ulike typer oppgaver på vår- og høst dugnadene: om våren handler det mest om opprydding etter vinteren, klargjøring av fellesområder og vasking av garasjeanlegget, mens høstdugnaden har fokus på å gjøre uteområdene klare for vinteren og rydde opp etter sommeren.

I tillegg har vi en flott grøntområdet i sameiet – men denne krever jevnlig stell og vedlikehold. For å klare å opprettholde dette på et godt nivå er vi nødt til å innføre en ekstra dugnadsdag i året.

Antall dugnader fremover: Sameiet må derfor vurdere om vi legger opp til 1, 2 eller 3 faste dugnader per år, for å dekke både generelt vedlikehold og det ekstra arbeidet med beplantning.

Heiser og dører
Heiser og dører krever jevnlig oppfølging – dørpumper går i stykker, heiser stopper eller trenger service. Styrets tilnærming er svært hands-on: vi har fått enkel opplæring og kan selv utføre grunnleggende tekniske feilsøking og igangsetting uten å tilkalle eksterne servicetjenester.

Så langt det lar seg gjøre, forsøker vi derfor å håndtere mindre feil på dørpumper og heiser internt, men vi må naturligvis tilkalle profesjonell hjelp når det er nødvendig. Dette innebærer uansett oppfølging fra styrets side, men sparer også våre beboere for store kostnader.

Vi oppfordrer derfor alle beboere til å være ekstra forsiktige med bruk av både heiser og dører, slik at vi sammen kan bidra til å redusere slitasje og holde kostnadene nede.

Kameraovervåkning:

Styret har oppdaget noen glipper i kameraovervåkingen. Det har derfor blitt gjort noen grep for å sikre disse blindsonene.

Ureglementerte postkasseskilt

Når man kommer inn i oppgangen er det ønskelig at det skal se likt, ryddig og pent ut. Styret har flere ganger informert om hvordan postkassene skal se ut og hvilket postkasselapp som skal brukes.

Styret har sendt ut flere purringer om utbedring. Alle seksjoner har fått frist frem til årsmøte med å utbedre postkasseskiltene sine. Etter årsmøtet vil styret sende klager med tilhørende faktura til de som ikke har fulgt opp denne saken.

Vaktmester:

Under spesielt måke og brøyte sesongen prøver vaktmester å sette ut brøytepinner så de ikke skal treffe og ødelegge ting. Det som ble truffet forrige vinter og sist vinter er under utbedring.

Økonomi og handlingsplan:

2024 har vært et utfordrende år likviditetsmessig. Det førte til at vi måtte innhente kapital fra beboerne for å kunne betale regningene våre.

Hovedgrunnen til dette var den store kostnaden for vann og avløp. Dette var som følge av et etterslep av kostnad for både 2022 og 2023. Akontobeløpene vi betalte i 2022 og 2023 var ikke riktig tilpasset, - samt at vi forskutterer (betaler) forbruket på fontenen. Etter avlesning av vannmålerne i oktober 2023 fikk vi derfor en stor avregning på første faktura i februar 2024 – som førte til at vi fikk likviditets problemer og dermed en kapitalinnhenting.

Totalt sett betalte vi kr 2,8 mill for vann og avløp i 2024. I dette beløpet ligger det en ekstrakostnad for fontenen – som er viderefakturert til Stasjonsbyen driftsforening.

Etter avlesning av vannmålerne i oktober 2024 – har vi nå funnet et normalt forbruk, som er stipulert til ca 1,5 mill pr år.

Etter at vi har fått oversikt over kostnadene for vann og avløp har vi nå en mye mer forutsigbar likviditet fremover.

Vi har hatt en sammenslåing av alle 3 sameiene. Dette vil også bidra til et enklere system mht økonomien.

Prosjekter som blir igangsatt i 2025/26.

- Boning av gulvbelegg og flis i fellesområder.
- Thuja beplatning.
- Reparasjon av beslag over garasjeport.
- Sparkling og maling av skader i oppganger.
- Opprette en og fil og mappestruktur.
- Legge inn all FDV dokumentasjon med søkemuligheter.

Prosjekter som vurderes oppimot økonomien i 2025 - 27:

- Vurdere tiltak mot at snø kommer inn i ventilasjons filter.
- Legging av duk og bark på store deler av uteområdene våre.
-

Mvh Styret i Silkeføret.

Til årsmøtet i Silkeføret 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silkeføret 2 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 296 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2025

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.

Lillestrøm, 16. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2025

SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 586 871, KUNDENR. 1504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 046 760	2 665 381	3 041 000	5 565 000
Andre inntekter	3	558 183	508 699	315 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 604 943**	**3 174 080**	**3 356 000**	**5 565 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 729	-22 278	-14 100	-56 000
Styrehonorar	5	-189 565	-158 000	-100 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-6 013	-6 300	-22 000
Forretningsførerhonorar		-125 525	-112 088	-126 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-15 264	-57 611	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-23 898	-166 299	-405 000	-395 000
Forsikringer		-127 534	-128 684	-125 400	-280 000
Kommunale avgifter	9	-1 568 612	-705 305	-411 000	-2 152 000
Andre anlegg		0	0	-483 000	0
Kostnader sameie	13	-1 150 389	-30 724	-124 200	0
Energi/fyring		-54 282	-159 983	-440 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-402 804	-359 278	-316 000	-655 000
Andre driftskostnader	10	-208 161	-237 447	-409 600	-704 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 903 138**	**-2 143 711**	**-2 970 600**	**-5 230 600**
DRIFTSRESULTAT		**-298 195**	**1 030 369**	**385 400**	**334 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 646	6 369	0	0
Finanskostnader	12	-804	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 841**	**6 369**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-296 354**	**1 036 738**	**385 400**	**334 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 036 738		
Fra opptjent egenkapital		-296 354	0		

SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 586 871, KUNDENR. 1504

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-374 160	295 538
SUM ANLEGGSMIDLER		**-374 160**	**295 538**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 774	41 184
Forskuddsbetalte kostnader		102 492	92 700
Andre kortsiktige fordringer	14	1 381 568	351 586
Energiavregning	15	25 095	106 269
Driftskonto OBOS-banken		81 860	938 861
SUM OMLØPSMIDLER		**1 617 789**	**1 530 600**
SUM EIENDELER		**1 243 629**	**1 826 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 100 179	1 396 533
SUM EGENKAPITAL		**1 100 179**	**1 396 533**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 922	14 189
Leverandørgjeld		132 528	322 616
Annen kortsiktig gjeld		0	92 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		**143 450**	**429 605**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 243 629**	**1 826 138**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	2 018 179	662 578

Lørenskog, 15.04.2025
Styret i Silkeføret 2 Boligsameie

Cristian Rodriguez Rivera /s/ Merete Lovise Olsen Fosnes /s/ Cecilia A. N. Mills-Tettey /s/

Chris Mikael Giller Andersson /s/ Mats Jonas Bergendahl /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 438 060
TV/Internett	374 400
Garasje	121 200
Felleskost velforen.	93 600
Dugnadsgebyr	19 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 046 760**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført avsetning honorar	92 800
Avregning energi	54 701
Garasjer	86 001
Opprydding kundereskontro	1
Kapitalinnkalling	311 594
Viderefakturering	13 086
SUM ANDRE INNTEKTER	**558 183**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 729
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 729**

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 189 565.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 047
Andre konsulenthonorarer	3 783
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 264**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-23 898**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 158 146
Renovasjonsavgift	-410 466
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 568 612**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 350
Vaktmestertjenester	-88 093
Renhold ved firmaer	-10 424
Andre fremmede tjenester	-2 291
Trykksaker	-198
Andre kontorkostnader	-57
Porto	-100
Kontingenter	-93 600
Bank- og kortgebyr	-3 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-208 161**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	190
Andre renteinntekter	518
SUM FINANSINNTEKTER	**2 646**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-438
Andre rentekostnader	-366
SUM FINANSKOSTNADER	**-804**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 35,62 % av Silkeføret Parkeringssameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Silkeføret parkeringssameie. Garntiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Silkeføret Parkeringssameie og utgjør kr 2 018 179.
Selskapets andel i Silkeføret Parkeringssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Silkeføret Parkeringssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dobbelt fakturert energi 2023/2024	424 376
Betalt fjernvarmekostnad for desember, på vegne av Parkeringssameiet	115 191
Lån til Silkeføret Parkeringssameie. Kapitalinnkalling i parkeringssameie	315 950
Avsetning feilfakturert vann/avløp	526 051
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 381 568**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
KOSTNADER

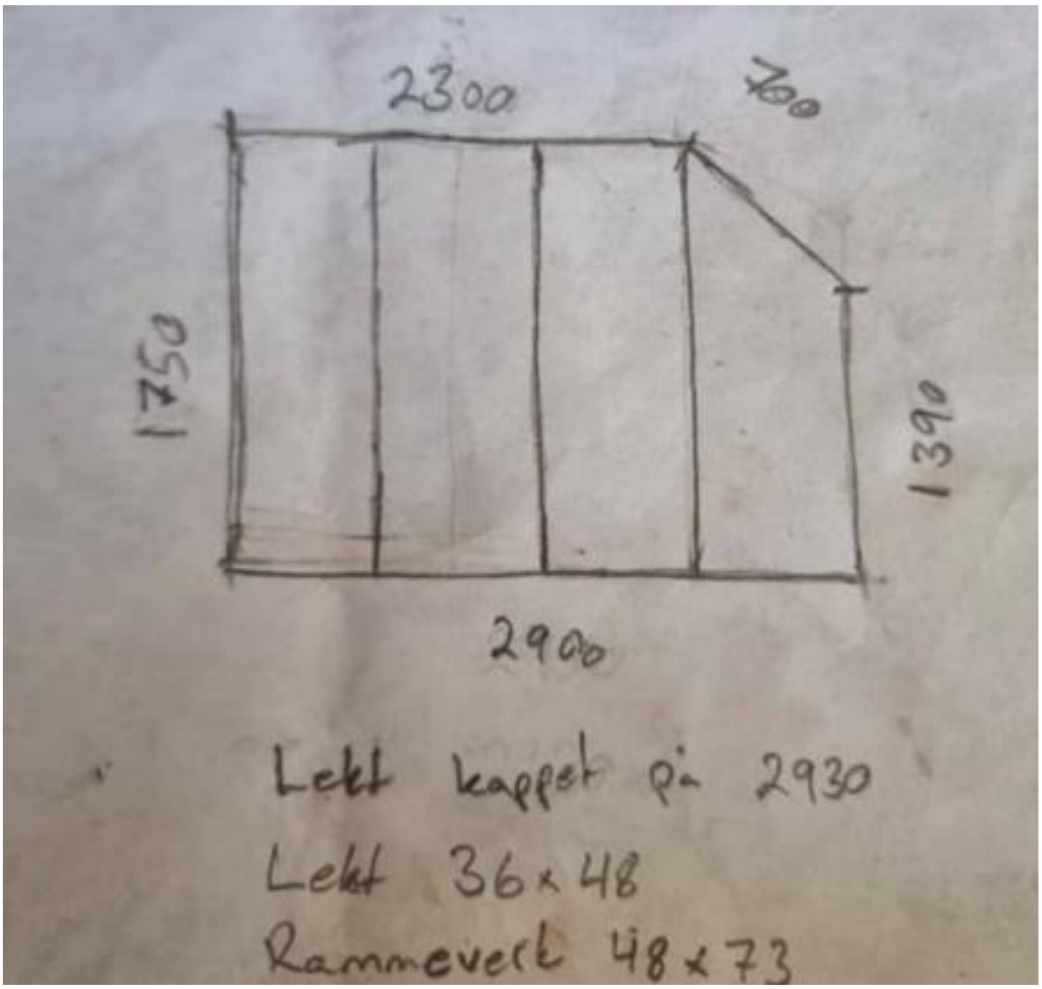
Administrasjonskostnad Ista	25 095
SUM KOSTNADER	**25 095**

SUM ENERGIAVREGNING	**25 095**

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.

Vedlegg 3 til sak 7. Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene



Vedlegg 4 til sak 12. Gjesteparkering



Protokoll til årsmøte 2025 for SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928586871
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Thon Hotell Snøbyen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. 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:**
> Cristian Rodriguez Rivera er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Nina Christin B. Karlsen ble protokollfører.**
> **Protokollvitner Anne Karin Midttun og Steinar Halvorsen.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital. Årsrapport tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endring av vedtektene: Nytt punkt under § 2-2 Seksjonseiers rettslige disposisjoner

Styret bruker mye tid på å følge opp seksjonseiere som ikke følger de vedtatte vedtektene og husordensreglene. Til tross for gjentatte advarsler, etterkommer ikke seksjonseier styrets anmodninger.

Med utgangspunkt i loven, ønsker styret å presisere at brudd på vedtekter og husordensregler vil bli i lagt et gebyr. Styret kan ikke ilegge gebyr uten varsel. Ifølge eierseksjonsloven og vedtekter for sameier, må seksjonseiere varsles før gebyr ilegges. Dette er for å sikre at seksjonseiere har mulighet til å rette opp i eventuelle overtredelser før gebyret blir pålagt.

Styrets innstilling
Følgende punkt vil bli tatt inn i vedtektene § 2-2 og erstatte husordensreglenes § 11:

Klage over brudd på vedtekter og husordensregler skal sendes styret skriftlig via tema i Vibbo «Naboklage».

Styret har fullmakt til å ilegge seksjonseier et gebyr ved overtredelser av vedtekter og husordensreglene.- Seksjonseiere skal varsles før gebyr ilegges. Gebyr på overtredelser av vedtekter og husordensreglene vil bli belastet seksjonseier etter sameiets reelle kostnader.

Gjentatte overtredelser av vedtekter og husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt
>
> **Vedtatt. BENKEFORSLAG:**
> **Årsmøte godkjenner at styret skal kunne videreformidle påførte kostnaden.**
>
> ✓ **Styret har fullmakt til å kunne videreformidle kostnader en seksjonseier påfører sameiet. Styret må kunne dokumentere hvem som gjør det og hva kostnaden utgjør.**

7. Forslag til presisering av vedtekter § 2-6 , 5 avsnitt om skillevegg mellom seksjonene

Skillevegger mellom seksjonene for de som har markterrasse, er i dag hjemlet i vedtektene § 2-6, 5 avsnitt som følger:

Seksjoner med markterrasse /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membran til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Styret ønsker å endre dette punktet:

Beboere med markterrasse (bakkeplan), kan sette opp skillevegg for å hindre innsyn. Skilleveggene på sameiet skal ha lik utforming. Før man begynner å bygge skillevegg, skal det sendes en skriftlig søknad til styret fra Vibbo. Representanter fra styret skal være med å befare hvor veggen skal plasseres.

Målene:
Målene på skilleveggene skal ha en maks høyde på 180 cm og skal ikke få utenfor markterrassen, se vedlagte tegning med mål. Mål vil kunne variere noe fra seksjon til seksjon, og derfor viktig at styret er involvert fra start i alle prosesser.

Veggen skal settes fast i fasade og på siden av terrassen. Veggen er ikke ferdig før den er oljet inn med brun treolje Claes Ohlson.

Materialer:
Rammeverk er 48x73, 36x48 med rette kanter.

Vedlikeholdsansvar:
En seksjonseier kan på eget initiativ sende inn søknad til styret om å sette opp levegg. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for leveggen til sin seksjon. Der flere seksjonseiere går sammen om søknaden om levegg, må vedlikeholdsansvaret avtales særskilt mellom partene.

Styrets innstilling
Endringen av vedtektene § 2-6, 5 avsnitt vedtas slik det er foreslått over.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til presisering av vedtektene § 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Det er plantet tuja og annen beplantning på uteområdene. Styret ønsker å presisere dette punktet i vedtektene slik at det kan opprettholdes en helhetlig beplantning på uteområdene. Det innebærer at vedlikeholdet og beskjæringen av plantene kun skal utføres av styret. Styret vil beskjære alle planter enten på dugnad eller ved innleid personell. Spesielt tujaer skal beskjæres av styret, slik at høyden på buskene blir satt i forhold til terrenget. Busker og annen beplantning skal derfor ikke beskjæres uten samtykke fra styret. Veiledende makshøyde 185 cm.

Styrets innstilling
§ 2.6 Bruken av boligen og fellesarealene, siste avsnitt føyes inn følgende presisering:

Det er ikke tillatt å beskjære beplantningen på uteområdene uten styrets samtykke.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjent
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag til presisering av vedtektene § 2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter med nytt avsnitt kalt "Bruk av egen parkeringsplass"

Det foreslås at følgende avsnitt legges til i vedtektene:

Det er kun ett kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul.

Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning.

Forslag til vedtak:
Innføres vedtektene.

✓ **Vedtatt. mot 10 stemmer.**

10. Julebelysning på balkong

Fremmet av: Grethe Kaada Helgø

Julebelysning på balkong bør ha tidsbegrenset periode hvor det er greit å ha det hengende ute på balkongen. April, sol og 20 grader er ikke ok.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og foreslår at endringen tas inn husordensreglene § 13 som behandles under punktet om forsøpling av terrasser og balkonger.

Foreslår følgende tekst:

Det er ikke tillatt å henge opp utbelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt, blinkende lys.

Forslag til vedtak:
Tidsbegrenset lovlig periode for julebelysning på balkong som ikke blinker og ikke er fargesprakende.

Vedtatt. Styret støtter forslaget og foreslår at endringen tas inn husordensreglene § 13 som behandles under punktet om forsøpling av terrasser og balkonger.

✓ **Foreslår følgende tekst:**

Det er ikke tillatt å henge opp utbelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt, blinkende lys.

11. Balkong

Fremmet av: Grethe Kaada Helgø

Ønsker at det taes opp at balkong/markterrasser ikke skal brukes til oppbevaringssted av ting som ikke hører hjemme der.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og foreslår at § 13 i husordensreglene endres fra:

§ 13. Rensing av sluk på terrasse/balkong.

For å unngå skade, må den enkelte seksjonseier påse at sluk og drenering på terrasse/balkong holdes fritt for is, snø, løv og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Endre punktet og også å inkludere følgende:

§ 13. bruken av terrasser og balkonger.

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt blinkende lys.

Det er ikke tillatt å kaste ting ut fra balkongene. Det være seg søppel, sigarettsneiper, snus eller lignende. Å kaste slikt ut vil være til sjenanse for naboene ved at avfallet kan ende på deres terrasse eller balkong, samt at det vil se generelt grisete ut rundt husene.

Det er ikke tillatt å oppbevare husholdningsavfall på balkong eller terrasse. Selv for kortere perioder før avfallet skal kastes, er det både generende for naboer, og vil raskt tiltrekke seg skadedyr som rotter og fugler. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, frysere, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen. Blomsterkasser må monteres på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige årsaker eller er til ulempe for andre.

Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Balkong/markterrasser skal ikke brukes til oppbevaringssted av ting som bør stå inne i leiligheten eller i boden.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret forslag vedtas slik det foreligger.

12. Gjesteparkering

Fremmet av: Harald Jens Holger Gründel

•Gjesteparkering bør kunne bestilles slik at en har sikret parkering, ikke bare en mulighet.

•Det bør være mulig å reservere i forveien, kanskje en uke og til eksakt klokkeslett/periode.

•Karantene regnes ut ift. brukt tid.

•Slike ting er i dag teknisk mulig og eventuell bør leverandør byttes.

Styrets innstilling
Sak 10 og 11 omhandler begge gjesteparkering og styret velger å behandle de samlet her under sak 11.

Gjesteparkeringen er regulert i Silkeførets husordensregler. Styret har engasjert et parkeringsselskap (P-Service AS) som følger opp reglementet på vegne av styret. "Forskrift om vilkårsparkering for allmennheten

og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften)" håndhever styrets adgang til å ilegge kontrollgebyr.

Parkeringsreglementet respekteres ikke av beboerne i Silkeføret og styret bruker mye tid på å sende advarsler for overtredelser. Styret ønsker derfor å innføre en ny ordning for besøkende til sameiet. Det innebærer at beboerne i sameiet kan forhåndsreservere gjesteparkeringen via Vibbo slik:

For å legge inn en booking i kalenderen, må du gå til tema "Parkering/gjesteparkering", velg ønsket dato. Du kan legge inn tidspunkt for bookingen, kommentar til styret og eventuelt skjule navnet ditt for andre beboere.

Styret velger om det er mulig å kun booke timer, dag eller døgn. Hvis styret har valgt at man kan booke et døgn, kan man booke flere døgn om gangen.

Du mottar automatisk en bekreftelse på e-post på reservasjonene du legger inn eller sletter.

Overtredelse vil medføre et kontrollgebyr.

§ 5 Felles uteområder, vil oppdateres til følgende:

Parkering og gjesteparkering:

- Sameiet har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder parkeringskontroll på vår eiendom.
- Gjesteparkering gjelder kun for gjester til sameie. Er det fullt, man parkere i parkeringshuset ved SNØ.
- Gjesteparkeringen kan forhåndsreserveres via tema "Parkering/gjesteparkering" på Vibbo. Her legger du inn tidspunkt for bookingen, kommentar til styret. Du mottar automatisk en bekreftelse på e-post på reservasjonene du legger inn eller sletter. Maks parkeringstid er 24 timer.
- Det er ikke tillat for beboerne og benytte gjesteparkeringen verken med med egen bil eller når du låner bil fra andre, har leiebil, firmabil, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende.
- Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, flytting, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.
- For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra styret før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute.
- Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Bookingsystem for gjesteparkering tilpasses slik det er mulig å reservere i forveien (Dato, start og slutt). Systemet skal ikke gi flere tilganger enn faktisk tilgjengelige parkeringsplasser
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets innstilling med ny § 5 i husordensreglene vedtas slik den foreligger.

13. Gjesteparkering

Fremmet av: Malin Arnesen

Tydeligere formulering av at firmabiler ikke har lov å parkere etter klokken 17.

gjelder det bare grønne skilter? Varebiler? Biler med reklame?

Beboere som leaser sine biler vil jo også kunne parkere på gjesteparkeringen slik det er i dag. Noe som ikke er rettferdig ovenfor andre beboere som eier bilen sin.

Styrets innstilling
Sak 10 og 11 omhandler begge gjesteparkering og styret velger å behandle de samlet under sak 11.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Istedenfor å nekte alle firmabiler så foreslår jeg at man som beboer må registere sine biler. På den måten sikrer vi at beboere med både firmabil og leasingbil ikke kan parkere, men at man kan få besøk av familie og venner som disponerer sin firmabil privat. Noe som er fullt lovlig hvis man full skatter.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår at vi opprettholder dagens betingelser om parkering på gjesteparkering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Isbane / aktivitetsbane

Fremmet av: Harald Jens Holger Gründel

Er det mulig å få festet to mål (ishockey størrelse) på kortsiden av banen til å sparke fotball eller ishockey om vinteren

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

15. Energitiltak

Fremmet av: Harald Jens Holger Gründel

Kan vi spare felleskostnader ved å innføre flere energi-reduserende tiltak. For eksempel redusere lufttemperatur til korridor og leilighetene.

Forslag til vedtak:
Styre bes å utrede muligheter og effekten til felleskostnader.

✓ **Vedtatt.**

16. Ekstraordinær dugnad med kompensasjon for 2025

Mange boligselskap organiserer felles dugnader. Dugnad arrangeres for å redusere kostnadene til gartner og landskapsarkitekter. Silkeføret har allerede 2 dugnader pr. år.

Som et kostnadsbesparende tiltak ønsker styret å innføre en ekstra årlig dugnad som kompenseres slik det allerede gjøres i dag.

Dugnader med dugnadskompensasjon:

- Vår dugnad: Tiltenkt opprydding og vasking både innendørs og utendørs (allerede innført)

- Ønskes innført med hovedfokus på beplantning, luking og stell av planter og uteområder.

- Høst dugnad: Opprydding og klargjøring for vinteren. (allerede innført)

Forslag til vedtak:
Det gjennomføres en tredje dugnad i 2025 som kompenseres. To datoer, en midtuke o i helgen.

✓ **Vedtatt.**

17. Betaling av kontingent til garasjeanlegget (tidl. parkeringssameie)

Per nå betaler kun de som eier privat parkeringsplass kontingent for bruk av garasjen. Dette oppfatter styret som urettferdig da alle seksjoner og leietakrere har fri bruk til alle fasiliteter som blandt annet:

- Heis fra garasjen.

- Gjesteparkering.

- Digital fjernåpning av garasjeport

- Bodarealer

- Sykkelstativer

Styret forelår dermed at alle seksjoner må betale kontingent for å dekke opp bruk, slitasje og vedlikehold.

Alternativ 1:

Seksjoner uten privat parkeringsplass bør ikke trenge betale noe.

Alternativ 2:

Alle seksjoner bør betale 150kr/mnd, slik at alle er med å dele på kostnadene.

Alternativ 3:

Seksjoner uten privat parkeringsplass burde betale litt mindre 100kr/mnd.

Alternativ 4:

Seksjoner uten parkeringsplass burde betale (50kr/mnd) og de med 2 eller flere parkeringsplasser burde betale en høyere kontingent per plass på 200kr per plass/mnd.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternativ 1 innføres

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ 2 innføres

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ 3 innføres

✓ **Vedtatt. Seksjoner uten privat parkeringsplass betaler 100kr/mnd.**

Forslag til vedtak 4:
Alternativ 4 innføres

✗ **Ikke vedtatt.**

18. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000.

Styrets innstilling
Godkjennes.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400.000 for alle 3 sameiene.

✓ **Vedtatt.**

19. Ekstraordinært styrehonorar

Grunnet ekstraordinær belastning på styret ønskes det kompensert med 50.000kr i tillegg til det normale styrehonoraret for perioden 2024-25.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært styrehonorar godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

20. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
I henhold til vedtektene til sameie skal sameiet ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til seks styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret består i dag av:

- Cristian Rodriguez Rivera, på valg
- Merete Fosnes, på valg
- Chris Giller, på valg
- Mats Bergendahl, ikke på valg
- Cecilia Mills-Tettey - har flyttet og må erstattes

Varamedlem:

Sara Ettajani, på valg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Cristian Rodriguez Rivera

Følgende stilte til valg:
Cristian Rodriguez Rivera

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Halvorsen

Følgende stilte til valg:
Steinar Halvorsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Merete Fosnes
Chris Giller

Følgende stilte til valg:
Merete Fosnes
Chris Giller

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Jens Holger Gründel
Anne Karin Midttun

Følgende stilte til valg:
Harald Jens Holger Gründel
Anne Karin Midttun

Møteleder
Navn: Cristian Rodriguez Rivera /s/

Protokollvitne 1
Navn: Steinar Halvorsen /s/

Protokollvitne 1
Anne Karin Midttun/s/

Styrets sammensetning etter årsmøte.
1504 Silkeføret Boligsameie, organisasjonsnummer: 928586 871

Styreleder	Cristian Rodriguez Rivera	2025-2027
Styremedlem	Steinar Halvorsen	2025-2027
Styremedlem	Mats Jonas Bergendahl	2024-2026
Styremedlem	Merete Fosnes	2025-2026
Styremedlem	Chris Giller	2025-2026
Varamedlem	Harald Jens HolgerGründel	2025-2026
Varamedlem	Anne KarinMidttun	2025-2026

Transaksjon 09222115557546858885 Signert SH, AKM, CRR

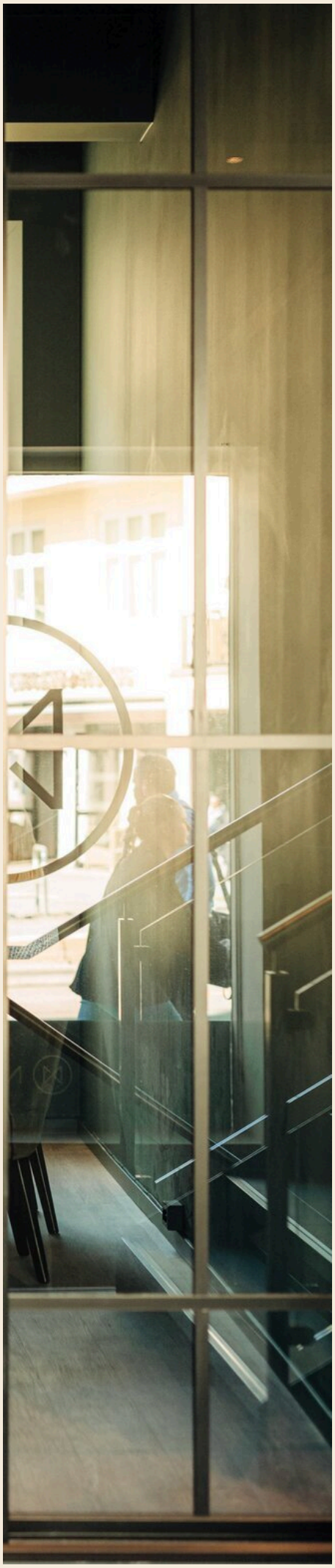


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0019/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ødegårds vei 61 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 259, snr 72 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 260 (ideell andel 1/219) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Donna Lilly Padilla
Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517

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