NORDVIK

# Skogblomstveien 116

3 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Skogblomstveien 116

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 19 | Nabolagsprofil |
| 20 | Egenerklæringsskjema |
| 25 | Tilstandsrapport |
| 46 | Andre vedlegg |
| 130 | Bilder |
| 131 | Kontaktinfo |
| 134 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 137 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 138 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 08.04.2026

# Nøkkelinformasjon



## Stor og lys 4-roms - BRA på 114m² - God planløsning - Garasjeplass m/lader - 2 bad - Heis - Nærhet til tog, SNØ og marka

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 490 000,-** |
| Omkostninger | **163 630,-** |
| Totalpris | **6 653 630,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 832,-** |
| BRA-i | **109 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2016** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Skogblomstveien 116, presentert av Sebastian Chodkowski i Nordvik Bolig!
Dette er en lys og romslig 4-roms leilighet fra 2016 med mange kvaliteter! Boligen rommer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, to bad og tre soverom. I tillegg har leiligheten en balkong på 12 m², samt en garasjeplass.

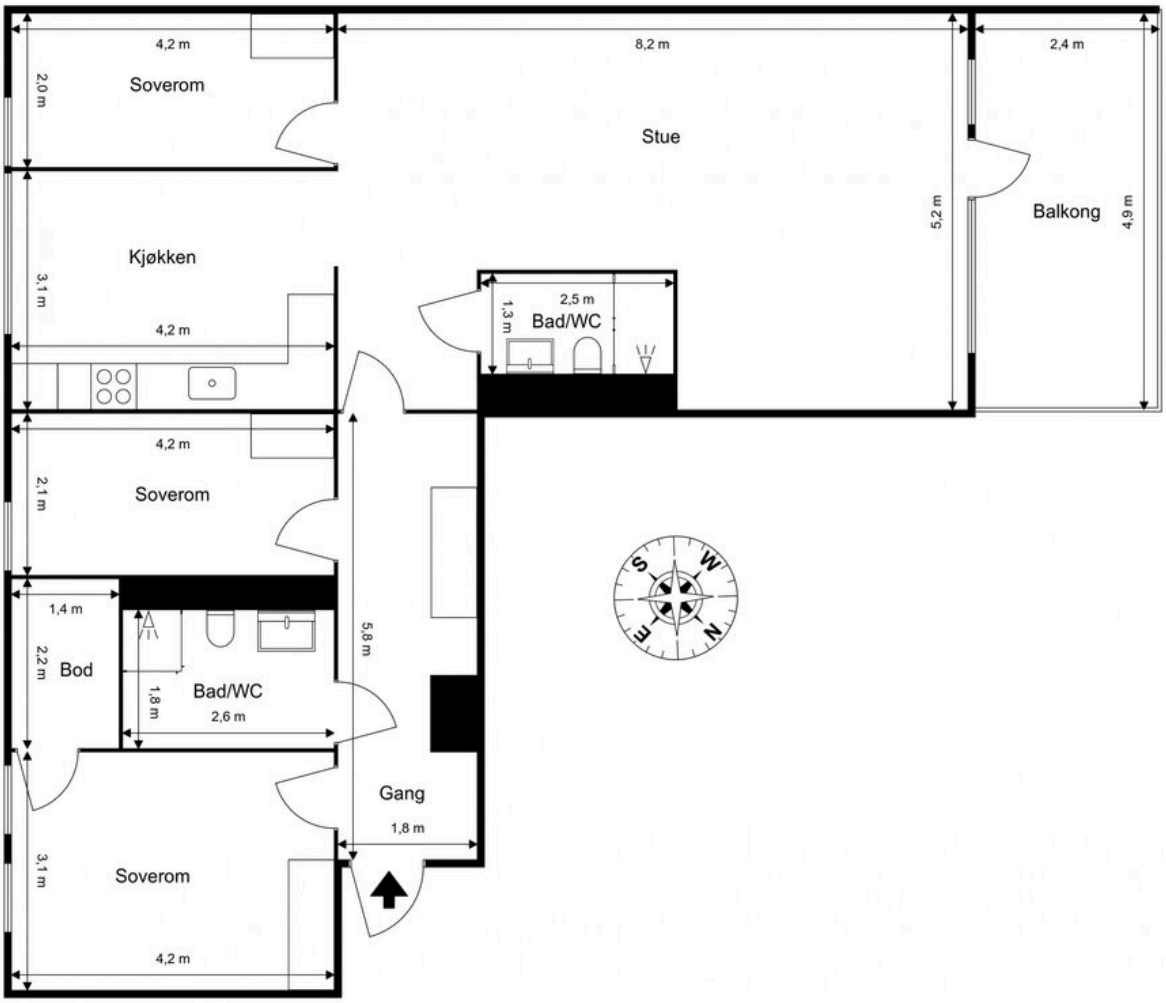
Beliggenheten er attraktiv med umiddelbar nærhet til SNØ og Snøbyen som er under utvikling. I området finner du også barnehager, Luhr barneskole og WANG Toppidrett. I tillegg er Rema 1000 i samme bygg og det er kort vei til buss, tog (Oslo-takst), turløyper m.m.

Høydepunkter:
Garasjeplass med ladestasjon
Stue og kjøkken i delvis åpen løsning
Tre soverom og to baderom
Innvendig bod og kjellerbod
Fine fellesområder
Sameiet er tilknyttet fjernvarme

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

## Skogblomstveien 116
### 2. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# 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**
65-0068/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Skogblomstveien 116, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 237, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 236 (ideell andel 1/123) i Lørenskog kommune

**Selger**
Georg Christiansen

**Kjøpesum og omkostninger**
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 630,- (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**
2016

**Etasje**
4

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Gang, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom og bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 12 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
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.

**Innhold**
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 109 m²: Gang, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom og bod.

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 5 m²
- Garasjeplass

**Standard**
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en stor gang, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er montert et romslig garderobeskap, og dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av svært god størrelse, med mange innredningsmuligheter! Rommet har plass til stor sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig balkong på 12 m². Her ute er det plass til å sette utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra HTH, og er i delvis åpen løsning mot stuen. Skapene har glatte laminerte fronter, og det er montert laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er plass til frittstående kombiskap og det er opplegg for oppvaskmaskin. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator med mekanisk avtrekk.

Bad nr. 1:
Boligen har to bad. Det største badet har inngang fra gangen, og har flislagte overflater med gulvvarme. Rommet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri fra Grohe.

Bad nr. 2:
Dette badet har inngang fra stuen, og har også flislagte overflater med gulvvarme. Badet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri fra Grohe.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det inngang til en praktisk innvendig bod. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Alle soverom har skapinnredning montert.

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

**Parkering**
Leiligheten disponerer parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Plassen er del av realsameie, med ideell andel 1/123-del  på gnr. 106, bnr. 236.

Det foreligger egne vedtekter for garasjesameiet.

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Lekkasje i fordelsings skap i gang. dette har vært en kjent feil i flere av leilighetene i sameiet og pakningene det var problemer med er skiftet ut.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ja, utført tilstandsrapport i forbindelse med dette salget !

**Bygningssakkyndig**
Mathias Walla Brandshaug

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 01.04.2026
Bygning:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer og dører:
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Rør i rør system
Radiatorer. Felles fjernvarmeanlegg.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon

Elkraft:
Automatsikringer

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmesentral: Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

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

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

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Utleie er tillatt.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

**Oppvarming**
Radiatorer. Felles fjernvarmeanlegg.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen og kan ikke uttale seg om forbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 832,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv- og internett, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 832,50,-
Herav:
- Adm.kostnader: kr. 394,00,-
- Driftsforening kontigent: kr. 150,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 727,50,-
- TV/bredbånd: kr. 561,00,-

**Kommunale avgifter**
Inkludert i månedlige fellesutgifter.

**Velavgift**
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 778 281,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 113 123,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Oppløpet Sameie, orgnr. 916803869

**Om sameiet**
Diverse opplysninger om sameiet:
- Oppløpet Sameie org.nr. 916 803 869 er et kombinert eierseksjonssameie med gnr.106, bnr. 237 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg.
- Sameiet består av 114 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, og har adresse Skogblomstveien 100 - 120 og Haneborgveien 10 - 12.
- 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.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Komplett Drift. Sameiet har avtale med Komplett Drift om renhold av fellesarealene.
- Det er kameraovervåking i sameiet til å dekke alle inngangspartier og et større areal av garasjeanlegget.

Årsmøte for 2026 skal avholdes 15.04.2026. Innkalling er

blitt sendt ut, utdrag er satt inn nedenfor:

Følgende saker skal tas opp under årsmøte 2026:
- Forslag om vedtektsendring, gjesteplasser i garasjesameiet: Vårt forslag til vedtektsendringer er ment for å sikre en langsiktig regulering av gjeste- og kundeparkeringsplassene i garasjen, og ikke for å stanse dagens fleksible bruk av disse plassene. Ved en eventuell endring, av for eksempel REMA 1000s lokaler, vet vi ikke om ny virksomhet er egnet for felles bruk av gjesteplassene.
Ut ifra hva vi kan lese av vedtektene, er gjesteplasser kun omtalt i Oppløpet garasjesameiets vedtekter. Ved vårt forslag vil gjesteplassene synliggjøres i vedtektene for Oppløpet sameie, og derav er en del av Årsmøtets beslutningsramme. Vedtektene må tydelig beskrive bruk av gjesteplasser, og at det kan inngås tidsbegrenset avtale med næringsseksjonene om felles bruk.
Gjesteplasser tas inn i vedtektene som § 24, og dagens § 24 endres til § 25. I Oppløpet garasjesameies § 6, kap. 6.1, foreslås endringer i tekst, og å dele kapittelet inn i underkapitler.

- Forslag til Årsmøte i Oppløpet sameie:
Endring av vedtektenes § 24, til å omhandle gjesteplasser i garasjesameiet.
Gjeldende § 24 blir ny § 25. med følgende endringstekst:
§ 24 Gjesteparkeringsplasser for Oppløpet sameie.
Oppløpet sameie disponerer 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett til gjesteparkeringsplasser i Oppløpet garasjesameiet. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av besøkende til boligseksjonene. I Oppløpet garasjesameiets årsmøte representerer styret beboernes andel med fullmakt til å stemme med sameiets 25 gjesteparkeringsplasser.

24.1 Generelt om gjesteplassene.
Besøkende som benytter gjesteplasser skal registrere parkeringen og parkere i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser i Oppløpet garasjesameie. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av boligseksjonens sameiere eller leietakeres eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

24.2 Avtale om felles bruk av gjesteplasser.
Styret i Oppløpet sameie skal, ved ønske fra næringsseksjonene, inngå avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonene om felles bruk av boligseksjonenes 25 gjesteplasser og næringsseksjonens kundeparkeringsplasser. Dette under forutsetning av at begrensningene gitt i vedtektene respekteres. Avtalen skal beskrive forhold ved bruksendring av næringsseksjonene.

- Forslag til Årsmøte i Oppløpet garasjesameie:
Endring av vedtektenes § 6 med ny tekst og underkapitler.
Forslag til tekst i § 6, kap. 6.1 Generelt om felles parkeringsplasser:
I tillegg til private parkeringsplasser for beboere er det 41 felles parkeringsplasser fordelt mellom Oppløpet sameie og næringsseksjonene med henholdsvis 25 gjesteplasser til boligseksjonene, og 16 plasser til næringsseksjonene.

Det skal være allmenn tilgang til garasjeanlegget i næringsseksjonens åpningstid.
Parkeringsbestemmelsene skal være tydelig merket ved innkjøring til garasjeanlegget og ved gjeldende parkeringsplasser. Oppløpet garasjesameie kan inngå avtale med eksterne parkeringsselskaper for å håndheve parkeringsbestemmelsene.

6.1.1 Oppløpet sameiets boligseksjoners gjesteplasser
Av disse 41 andelene, disponerer Oppløpet sameiets boligseksjoner 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett som gjesteparkering for gjester til Oppløpet sameiets boligseksjoner. Oppløpet sameie betaler 100% av de månedlige omkostninger til drift og vedlikehold for disse andelene. Besøkende til Oppløpet sameie skal benytte gjesteplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av sameier eller leietakers eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

6.1.2 Næringsseksjonene
Eier av næringsseksjonene disponerer 16 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett. Disse 16 andelene er kundeparkering for næringsseksjonene.
Næringsseksjonene betaler 100% av de månedlige omkostningene til drift og vedlikehold av disse andelene.

6.1.3 Avtale om felles bruk av parkeringsplasser
Ved ønske fra næringsseksjonene, skal det inngås avtale om felles bruk av samtlige gjesteparkering- og kundeparkeringsplasser. Styret i Oppløpet sameiet har myndighet til å inngå denne avtalen

- Forslag fra styret - endring av vedtekter § 9.2. ledd - Sameiets vedlikeholdsplikt
Utskifting av pakninger i kombiskapet sist høst
Det var 15 eiere/beboere som ikke ga tilgang på avtalte tidspunkter slik at Østlandske VVS måtte komme flere ganger for å få utført pakningsbyttet. Er det rimelig at de øvrige seksjonseierne skal være med å betale for dette? Kostnad per "ikke åpnet" er ca. 1,5 time, altså ca. kr 1 500 ink. mva. Styret foreslår at vi tar slike hendelser inn i vedtektene på samme måte som ved utløsning av falsk brannalarm der eier blir belastet for gebyret.

Eksisterende tekst i vedtektene § 9 2. ledd:
Sameieren plikter å gi kontrollører og servicepersonell adgang til sin leilighet, og å følge de serviceintervaller og pålegg styret til enhver tid anser som nødvendig for å ivareta infrastrukturen som kan påvirke andre seksjoner.
Forslag til tilleggstekst: Dersom seksjonseier ikke sørger for adgang på avtalt tidspunkt, og dette medfører at leverandør må komme tilbake eller sameiet påføres andre merkostnader, skal seksjonseier refundere sameiets dokumenterte merkostnader som følge av manglende

tilgang.
Varsel om behov for adgang skal gis med rimelig frist, med mindre det foreligger forhold som krever raskere gjennomføring for å hindre skade på eiendommen eller annen seksjon.

Styrets årsrapport 2025
Det er avholdt 11 ordinære styremøter i tillegg til arbeidsmøter, uformelle kontaktmøter, vernerunder, befaringer, HMS runder og brannalarmtester. Det ble også avholdt orienteringsmøte for beboerne i november. Styret har prioritert kommunikasjon til beboerne gjennom VIBBO, og har i tillegg orientert om enkelte saker med oppslag.

Det var over tid uavklart om det var den enkelte seksjonseier eller sameiet som skulle dekke reparasjoner/utbedringer ved varmen i leilighetene. I begynnelsen av året gjorde styret en grenseoppgang etter innspill fra Østlandske VVS og erfaringer fra beboere og følgende gjelder nå: Beboere skal dekke kostnader ved problemer på de elektriske komponentene/styringene i kombiskapet, slikt som aktuatorer, termostater, styrepanel og master. Ting som dette kan bli defekt over tid. Sameiet skal dekke kostnader til utbedring av problemer med varmetilløpet/forsyning til boligen. Det kan for eksempel være rusk som har satt seg i filter og reguleringsventiler og som stammer fra anlegget for øvrig.

Vi har gjennom perioden fulgt opp kvalitet og service fra våre tjenesteleverandører, hvor mangler i henhold til inngått avtale har blitt påpekt. Særlig gjelder dette Lyse der styret først mot slutten av året opplevde at leveransen ble som avtalt. Før vi kom så langt brukte vi mye tid på telefon, e-post og møte for å komme i mål. Det har også vært noen utfordringer med kvaliteten på renholdstjenestene. Dette følger vi fortsatt opp. Høsten 2025 var det innbrudd i bodområdet ved 110 og 116.

Vi kontaktet låsfirma og de fikk satt opp deksler over døråpner-systemet ved de fleste dørene inn til bodområdene. Det skal nå ikke være mulig å få de opp ved å trykke på manuelle knapper. Det er også montert en ny bryter på innsiden av dørene (over dør) med trykkplate inn fra garasjen. Merket åpen/normal. Dette er til bruk hvis du har med mye i bilen og ha den døren åpen. HUSK å sette bryter på lukket når du har fått inn alt. (da går dør igjen og fungerer normalt). Forholdet ble politianmeldt, men saken ble dessverre henlagt.

Vi har sporadisk vært plaget med rotter i sameiet. Forsikringen gjennom If dekket kun innvendig skadedyrbekjempelse, men ved siste observerte tilfelle ble rotter observert på en terrasse. Styret vedtok derfor å utvide forsikringsdekningen for rotter og andre skadedyr til også å omfatte utvendige tiltak.

I påsken 2025 fikk vi to vannlekkasjer med noen få dagers mellomrom. Årsaken var langsgående sprekkdannelser i rør som var av dårlig kvalitet. Forsikringsselskapet dekket skadene. I slutten av september fikk vi nye vannlekkasjer og denne gangen viste det seg at årsaken var dårlige pakninger i kombiskapene i to leiligheter. Med bakgrunn i historikken i sameiet med flere vannlekkasjer, innhentet styret tilbud på utskifting av de aktuelle pakningene i alle leilighetene for å unngå flere skader med samme årsak. Vi fryktet at forsikringspremien ville kunne øke mye dersom vi ikke iverksatte tiltak når årsaken til de siste lekkasjene skyldtes pakninger av feil kvalitet. Det viste seg at den dårlige pakningstypen var brukt også i resten av sameiet.

Utskiftingen av pakningene pågikk i oktober og november, og styret vil gjerne takke for godt samarbeid med beboerne i f.m. dette arbeidet.

Området rundt oss er som kjent under utvikling og styret får følgelig fra tid til annen nabovarsel om nye prosjekter. En ny reguleringsplan som grenser mot vårt område (Haneborgveien og Ødegårds vei) er under utarbeidelse. Den omfatter arealer på begge sider av jernbanelinja, og vil ha betydning for vårt sameie.

Vi har kommentert planprogrammet, og vil følge opp under videre planbehandling for å ivareta våre beboeres/eieres interesser. Vi må belage oss på utfordringer i denne saken, da utbygger ønsker en utnyttelse av området som reguleres som vil kunne forringe vårt boområde ganske kraftig.

I høst gjennomførte vi et beboermøte som vanlig. Vi mener det er nyttig for både styret og beboerne med en slik mer uformell sammenkomst. Det har vi for øvrig fått flere tilbakemeldinger på fra beboere. I høst ble det fra Regjeringens side fremmet forslag om Norgespris for strøm og fjernvarme. Tanken er at dette skal gi mer forutsigbare og kanskje lavere energipriser over tid. Beboermøtet var positive til tilbudet og styret inngikk avtale med leverandører av strøm og varme til fellesområdene. Avtaleperioden er frem til 31.12.26.

Styret har også inngått avtale med Startskuddet om vedlikehold av søppelbrønnene som vi har felles med dem. Det er en del utfordringer med at enkelte kaster/setter fra seg ting som ikke går ned i brønnene eller som ikke skulle vært plassert der i det hele tatt. Styret henstiller til å bruke søppelbrønnene til det de er ment for, og transportere andre ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Styret engasjerte i høst OPAK til å utarbeide en tilstandsrapport med tiltaksplan for sameiet. Tilstanden på bygningsmassen er gjennomgående god, og det er ikke behov for større vedlikeholdstiltak de nærmeste årene. Styret har gjennom året også behandlet en del ulike klagesaker. Vi oppfordrer alle til å forsøke å ordne opp i minnelighet når det er forhold ved naboer eller andre man er plaget eller irritert av. Kommer man ikke til enighet, vil styret selvsagt forsøke å bidra så langt vi kan.

Vi kommer fra tid til annen med påminnelser og

oppfordringer til beboerne om å sørge for å rense sluk på terrasser, rense vannlåser m.m.. Dette er selvsagt for å redusere mulighetene for vannskader så vi kommer til å fortsette med disse påminnelsene.

Oppdatering fra Lørenskog stasjonsby driftsforening:
Den største saken driftsforeningen har jobbet med de siste månedene er ny kontrakt for vaktmestertjenester. Komplett Drift tok over avtale fra 1.8.2025. Avtalen inkluderer snørydding, gartnertjenester og vaktmestertjenester.

Snørydding er høyt prioritert, og driftsforeningen opplever at brøytingen har fungert bedre med ny leverandør. Det gjenstår fortsatt noen utfordringer med overgang til andre eiendommer hvor Komplett ikke er leverandør. Det blir ofte laget brøytekant etter at Komplett har brøytet. Dette inkluderer adkomstveier rundt eiendommen som blir brøytet av Lørenskog kommune.

Styret i Oppløpet sameie vil få mer informasjon om hvilke oppgaver driftsforeningen har jobbet med i deres årsmøte i slutten av mai

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 ingen forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

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

**Fellesformue**
Kr 1 898,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskap for 2025 viste er underskudd på kroner 616 673,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 564 964,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering, sist revidert 08.02.2021. Husordensreglene er fastsatt august 2016, sist oppdatert juli 2020.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Lufting av husdyr er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

**Sameiets forsikring**
If skadeforsikring
Polisenr. 1133998

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 7 015 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær, sittegrupper og sykkelparkering. Hellebelagte interne gangstier.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger i et nyere, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av servicetilbud.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med blant annet Rema 1000 i samme bygg, samt Coop Mega, Kiwi og Joker i nærområdet. For større shoppingopplevelser finner du både Triaden Lørenskog Storsenter og Metro like i nærheten. Ønsker du enda mer utvalg, ligger Strømmen Storsenter – et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker – en kort kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Lørenskog togstasjon ligger kun ca. 300–400 meter fra boligen. Herfra bruker du omtrent 16 minutter til Oslo S. Med bil tar det ca. 4 minutter til Lørenskog sentrum, 9 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm og rundt 29 minutter til Oslo lufthavn.

For deg som liker å være ute, er det kort vei til Haneborgåsen med turløyper, hinderløype, bålplasser og gode teltmuligheter. I nærheten finner du også

Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med en fin, langgrunn badeplass. Lørenskog Hus er også verdt et besøk, med kino, konserter, bibliotek og kulturskole. Kommunen byr i tillegg på et bredt idrettstilbud med blant annet ballplasser, ishall ved Metro, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Kun få minutters gange fra boligen finner du SNØ – en av verdens råeste helårsarenaer for snøopplevelser. Anlegget byr på totalt 50 000 kvm med fire alpine nedfarter, heiser, park med big jump, langrennsløyper på ca. 2 km og eget lekeområde. Åpent hver dag, hele året.

Snøbyen er under utvikling og vil bli et moderne område med kontorer, butikker, serveringssteder, hotell og sosiale møteplasser. Prosjektet har som mål å kombinere aktivitet, kunnskap og opplevelser, og beskrives som et av de mest innovative utviklingsprosjektene i Norge.

Losby Gods med tilhørende golfbane er et populært tur- og rekreasjonsområde, og fungerer både som startpunkt og destinasjon for turer i Østmarka. Her kan du gå på ski, sykle eller padle kano fra Mønevann og videre innover i marka. Lørenskog besøksgård og kafé gir også mulighet for hyggelige opplevelser for både store og små.

For barnefamilier er det kort og trygg gangavstand til Luhr barneskole, og Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Wang Toppidrett Romerike holder til ved SNØ og tilbyr både ungdomsskole og videregående opplæring med fokus på idrett som blant annet fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf.

Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, inkludert Lørenskog videregående skole og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. Framtia barnehage ligger like i nærheten. Kommunen opererer med veiledende inntaksområder for barneskoler.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.02.2017.

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 vann og avløp. Privat adkomst. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, sentrumsformål (nåværende og framtidig), grønnstruktur, kjørevei mm. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

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

I henhold til kommunekart på kommunens nettside skal det utvikles og bygges på eiendommene overfor Skogblomstveien 116, i Ødegårds vei 1-7 mm. Kjøper må påregne byggestøy- og trafikk i forbindelse med arbeidene. Det må også påregnes at utsikt/utsyn fra boligen vil kunne bli påvirket.

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:

3222/106/237/21:
12.02.2016 - Dokumentnr: 128924 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gnr. 106, bnr. 196 gis med dette vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 106, bnr. 237 fra Haneborgveien og til anleggseiendommen gnr. 106, bnr. 236. Likeledes gis felt gnr. 106, bnr. 196, vederlagsfri rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på gnr. 106, bnr. 236 frem til egen eiendom. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 237 - samtlige seksjoner, og gnr. 106, bnr. 236, på egne og fremtidige eieres vegne.
---
Diverse påtegning
Adkomstretten transporteres til ny rettighetshaver, gnr. 160 bnr. 240 samtlige seksjoner.
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader.
Adkomstretten transporteres til ny rettighetshaver, gnr. 160 bnr. 240 samtlige seksjoner. Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader.

26.01.2016 - Dokumentnr: 71961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/10187

Eiendommens rettigheter:

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040577 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:261
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:262
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:263
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:270
Bestemmelser avfallssystem. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om transport av rettighet. Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gnr. 106, bnr.237 og gnr. 106, bnr. 240 i Lørenskog kommune, [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til, felles avfallssystem på
gnr. 106, bnr. 196. Rettighetshavere etter dette punkt gis videre rett til tilkomst på gnr. 106, bnr. 196, for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn til avfallsanlegget. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettighetene gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold. Erklæringen tinglyses på gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune på nåværende og fremtidige eieres vegne. Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 kan transportere rettighetene etter dette dokumentet til fremtidige parseller fradelt fra eiendommen, uten at dette krever samtykke fra rettighetshaver.

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

**Sentrale lover**
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

**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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Påskekampanje kr. 4 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

**Vedlegg til salgsoppgaven**
- Selgers egenerklæring, datert 07.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 01.04.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 27.03.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 27.03.2025
- Innkalling til årsmøte 2026, datert 15.04.2026.
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 06.02.2026
- Kommuneplankart, datert 06.02.2026
- Ferdigattest, datert 01.02.2017
- Byggemeldte tegninger, datert 07.02.2013
- Servitutter
- Seksjonering

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

**Ansvarlig megler**
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

**Megler**
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.

# Skogblomstveien 116

Nabolaget Lur - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Luhr skole (1-7 kl.)**<br>498 elever, 21 klasser | **6 min**<br>0.5 km |
| **Solheim skole (1-7 kl.)**<br>506 elever, 20 klasser | **23 min**<br>2 km |
| **Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)**<br>804 elever, 35 klasser | **23 min**<br>2 km |
| **Wang Ung Romerike (8-10 kl.)**<br>190 elever, 6 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Fjellsrud skole (8-10 kl.)**<br>346 elever, 23 klasser | **4 min**<br>2 km |
| **Mailand videregående skole**<br>900 elever | **4 min**<br>2.3 km |
| **Lørenskog videregående skole**<br>850 elever, 39 klasser | **5 min**<br>2.7 km |

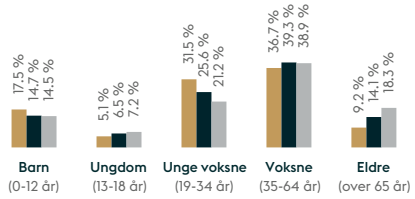
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Lørenskog stasjon**<br>Linje L1 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Lørenskog stasjon**<br>Linje 67, 120 | **6 min**<br>0.5 km |
| **Stovner**<br>Linje 4, 5 | **7 min**<br>3.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **17 min**<br>14.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **26 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Framtia barnehage (1-5 år)**<br>101 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Margaretalia barnehage (1-5 år...**<br>46 barn | **6 min**<br>0.5 km |
| **Steinerud barnehage (0-5 år)**<br>140 barn | **6 min**<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

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

### Turmulighetene

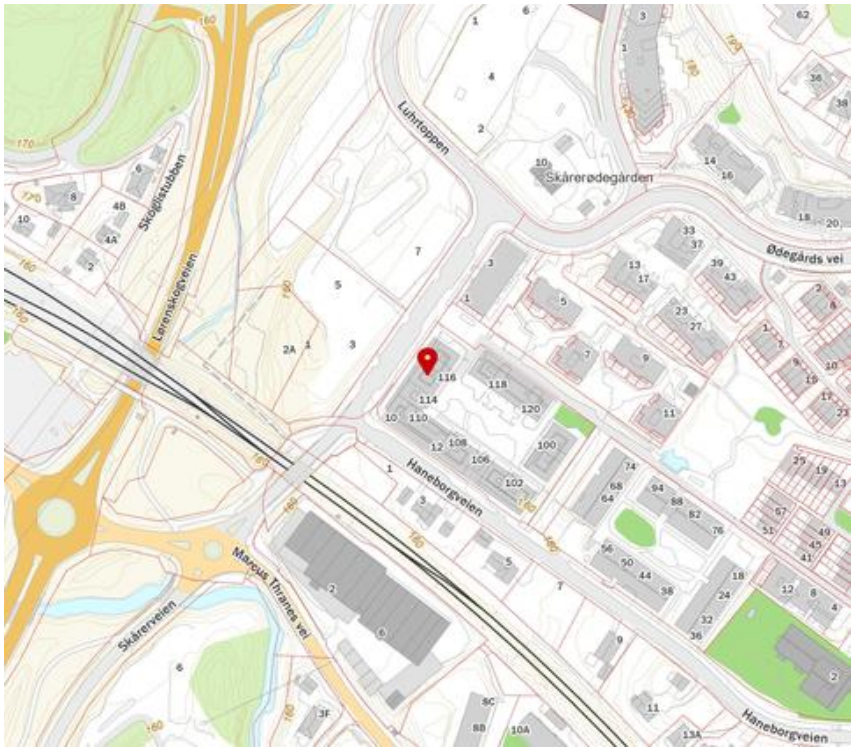
Nærhet til skog og mark 93/100

### 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

# 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
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0068/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skogblomstveien 116, 1470 LØRENSKOG

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Georg Christiansen

**Fullmektige**
Knut Reidar Christiansen for Georg Christiansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
4. april 2016

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Georg Christiansen

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: kollektiv forsikring i sameiet
Forsikret i: Kollektiv forsikring i sameiet

## 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

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

**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

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

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

Ja

**Beskriv:** Ikke privat

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

**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

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Lekkasje i fordelsings skap i gang. dette har vært en kjent feil i flere av leilighetene i sameiet og pakningene det var problemer med er skiftet ut.

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Ja, utført tilstandsrapport i forbindelse med dette salget !

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke relevant

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 65-0068/26**

# Skogblomstveien 116
# 1470 LØRENSKOG

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 2016 |
| BRA: | 114 $m^2$ |
| BRA-i: | 109 $m^2$ |
| Rapportdato: | 1.4.2026 (Gyldig til 1.4.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 16 | 0 | 0 | 1 |

Supertakst

GNR: 106 BNR: 237 SNR: 21

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Skogblomstveien 116
1470 Lørenskog

# 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41569

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmesentral | |

## Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er fra januar 2016 og har passert 10 år.
Selger opplyser at dette vil bli byttet i løpet av april.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**1.4.2026**

Rapportdato
**1.4.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Georg Christiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



## Informasjon om boligen

Adresse: **Skogblomstveien 116, 1470 Lørenskog**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 3222 | Gårdsnr: | 106 | Bruksnr: | 237 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 21 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | H201 | | |

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **109** | **109**<br>Romfordeling:<br>Gang, stue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom og bod. | **0** | **0** | **12** |
| **Kjeller** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **114** | **109** | **5** | **0** | **12** |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/40dB. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.3 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte laminerte fronter,laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |

Brannslukkingsapparat er fra januar 2016 og har passert 10 år.
Selger opplyser at dette vil bli byttet i løpet av april.

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |

| | |
|---|---|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
|---|---|

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
|---|---|

## 6.7 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |

Oppsummering av elektrisk

Alt av dokumentasjon ligger i sikringsskapet.

## 6.8 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| **Oppsummering av vannbåren varme** | **TG-1** |

## 6.9 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| | |
|---|---|
| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-IU** |
| Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget. | |

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ikke kontrollerbart |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Felles anlegg med ukjent plassering av agregat. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på anlegget. | |

## 6.11 Våtrom: Stort bad

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri fra Grohe. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. | |

## 6.12 Våtrom: Lite bad



### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri fra Grohe. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

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

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

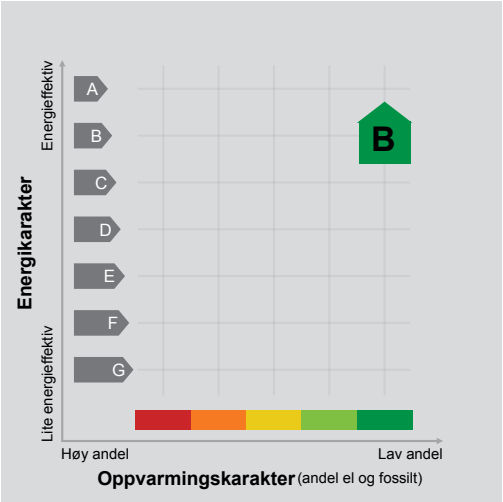
## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skogblomstveien 116 |
| Postnummer | 1470 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 106 |
| Bruksnummer | 237 |
| Seksjonsnummer | 21 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300438986 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-235003 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2017 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 107 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Skogblomstveien 116 | 300438986 | H0201 | 21 | 0 | |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2017 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 39 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 12 m² |
| Oppvarmet BRA | 107 m² |
| Totalt BRA | 107 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 257 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 11,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 189,8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,40 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,25 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,75 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| 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 (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 12.1.2021 |

| 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 | 6.015 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|---|---|

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| Romoppvarming | 13,3 kWh/år |
|---|---|
| Ventilasjonsvarme | 7,8 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,5 kWh/år |
| Pumper | 0,7 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 89,1 kWh/år |

| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 10 001 kWh/år |
|---|---|
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 93,47 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 918 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 93,47 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10 001 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 | 4 735 kWh/år |
|---|---|
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 266 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 10 001 kWh/år |

| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 28,2 % |
|---|---|

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

Deres ref.: 65-0068/26 . Vår ref.: 7339-1-021 Dato: 27.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Oppløpet Sameie |
| Organisasjonsnr: | 916803869 |
| Seksjonseier: | Christiansen, Georg |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 021 |
| Adresse: | Skogblomstveien 116, 1470 LØRENSKOG |
| Seksjonsnummer: | 21 |
| Gnr. | 106 |
| Bnr. | 237 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1133998.
- 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.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt ideell andel til garasje i Oppløpet Garasjesameie. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Oppløpet Boligsameiet. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overdragelser av garasjeplass. Hvis internt salg kan andelen tinglyses fra en seksjon til en annen uten reseksjonering, Tinglyst 1/123 del fra/til. Melding må sendes forretningsfører. Selger kan også ha tinglyst andel med tilleggsdel 1/15 til garasje i Formtoppen Boligsameie Gnr. 106, Bnr. 235, Snr. 141. Eierskifte@usbl.no må få melding om eierskifte av garasje i Formtoppen. Dersom selger har kjøpt tinglyst tilleggsdel til garasje i Startskuddet Sameie Gnr. 106, Bnr. 240 må det oppgis at denne følger boligen ved salg.
Smartly/Lyse Energi fakturerer eierne månedlig for individuelt forbruk av energitjenester, herunder varmtvann, fyring samt kommunale avgifter som gjelder vann og avløpkostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Lyse Energi.
Sameiet har rett og plikt til medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening. Systemnøkler og garasjeåpner bestilles hos forretningsfører oef@obos.no Styret har vedtatt at kommunikasjon med beboere skal gjøres pr. e-post.
Felleskostnader øker med 8,8 % fra 01.01.2026.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 832,50,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Adm.kostnader | 394,00 | |
| Driftsforening kontigent | 150,00 | |
| Felleskostnader | 3 727,50 | |
| TV/bredbånd | 561,00 | |

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: | 287,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 28,- |
| Annen formue: | 1 898,- |
| 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 Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

**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/Øyvind Rutledal, e-post: opplopet@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7339
OPPLØPET SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i OPPLØPET SAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**
15. april 2026 kl. 19:30, Thon Hotell Snø, Lørenskog.

**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 møtet. 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.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Jan-Erik Andersen og Arne Borthne om vedtektsendring, gjesteplasser i garasjesameiet
8. Forslag fra styret - endring av vedtekter § 9.2. ledd - Sameiets vedlikeholdsplikt
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i OPPLØPET SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Øyvind Rutledal er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 7339 Oppløpet Sameie.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 900.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 275 900

---

Sak 7

## Forslag fra Jan-Erik Andersen og Arne Borthne om vedtektsendring, gjesteplasser i garasjesameiet

**Forslag fremmet av:**
Jan Erik Andersen og Arne Borthne

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslag til årsmøtene Oppløpet sameie og Oppløpet garasjesameie

**Innledning:**

Vårt forslag til vedtektsendringer er ment for å sikre en langsiktig regulering av gjeste- og kundeparkeringsplassene i garasjen, og ikke for å stanse dagens fleksible bruk av disse plassene. Ved en eventuell endring, av for eksempel REMA 1000s lokaler, vet vi ikke om ny virksomhet er egnet for felles bruk av gjesteplassene.

Ut ifra hva vi kan lese av vedtektene, er gjesteplasser kun omtalt i Oppløpet garasjesameiets vedtekter. Ved vårt forslag vil gjesteplassene synliggjøres i vedtektene for Oppløpet sameie, og derav er en del av Årsmøtets beslutningsramme.
Vedtektene må tydelig beskrive bruk av gjesteplasser, og at det kan inngås tidsbegrenset avtale med næringsseksjonene om felles bruk.
Gjesteplasser tas inn i vedtektene som § 24, og dagens § 24 endres til § 25.

I Oppløpet garasjesameies § 6, kap. 6.1, foreslås endringer i tekst, og å dele kapittelet inn i underkapitler.

---

**Forslag til Årsmøte i Oppløpet sameie:**

Endring av vedtektenes § 24, til å omhandle gjesteplasser i garasjesameiet.
Gjeldende § 24 blir ny § 25. med følgende endringstekst:

**§ 24 Gjesteparkeringsplasser for Oppløpet sameie.**
Oppløpet sameie disponerer 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett til gjesteparkeringsplasser i Oppløpet garasjesameiet. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av besøkende til boligseksjonene.
I Oppløpet garasjesameiets årsmøte representerer styret beboernes andel med fullmakt til å stemme med sameiets 25 gjesteparkeringsplasser.

**24.1 Generelt om gjesteplassene.**
Besøkende som benytter gjesteplasser skal registrere parkeringen og parkere i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser i Oppløpet garasjesameie.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av boligseksjonens sameiere eller leietakeres eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

**24.2 Avtale om felles bruk av gjesteplasser.**
Styret i Oppløpet sameie skal, ved ønske fra næringsseksjonene, inngå avtale mellom boligseksjonene og næringsseksjonene om felles bruk av boligseksjonenes 25 gjesteplasser og næringsseksjonens

kundeparkeringsplasser. Dette under forutsetning av at begrensningene gitt i vedtektene respekteres. Avtalen skal beskrive forhold ved bruksendring av næringsseksjonene.

---

**Forslag til Årsmøte i Oppløpet garasjesameie:**

Endring av vedtektenes § 6 med ny tekst og underkapitler.

**Forslag til tekst i § 6, kap. 6.1 Generelt om felles parkeringsplasser:**

I tillegg til private parkeringsplasser for beboere er det 41 felles parkeringsplasser fordelt mellom Oppløpet sameie og næringsseksjonene med henholdsvis 25 gjesteplasser til boligseksjonene, og 16 plasser til næringsseksjonene.

Det skal være allmenn tilgang til garasjeanlegget i næringsseksjonens åpningstid.

Parkeringsbestemmelsene skal være tydelig merket ved innkjøring til garasjeanlegget og ved gjeldende parkeringsplasser.
Oppløpet garasjesameie kan inngå avtale med eksterne parkeringsselskaper for å håndheve parkeringsbestemmelsene.

**6.1.1 Oppløpet sameiets boligseksjoners gjesteplasser**
Av disse 41 andelene, disponerer Oppløpet sameiets boligseksjoner 25 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett som gjesteparkering for gjester til Oppløpet sameiets boligseksjoner.
Oppløpet sameie betaler 100% av de månedlige omkostninger til drift og vedlikehold for disse andelene.

Besøkende til Oppløpet sameie skal benytte gjesteplasser i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering ut over 1 time av sameier eller leietakers eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

**6.1.2 Næringsseksjonene**
Eier av næringsseksjonene disponerer 16 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett. Disse 16 andelene er kundeparkering for næringsseksjonene. Næringsseksjonene betaler 100% av de månedlige omkostningene til drift og vedlikehold av disse andelene.

**6.1.3 Avtale om felles bruk av parkeringsplasser**
Ved ønske fra næringsseksjonene, skal det inngås avtale om felles bruk av samtlige gjesteparkering- og kundeparkeringsplasser. Styret i Oppløpet sameiet har myndighet til å inngå denne avtalen.

Med hilsen:

Arne Borthne Jan-Erik Andersen

**Styrets innstilling**

Styret har ikke kunnet ta stilling til det foreliggende forslaget fordi det kom inn for sent til å bli behandlet i siste styremøte.

**Forslag til vedtak**

Vedtatt.

Sak 8

## Forslag fra styret - endring av vedtekter § 9.2. ledd - Sameiets vedlikeholdsplikt

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Utskifting av pakninger i kombiskapet sist høst**

Det var 15 eiere/beboere som ikke ga tilgang på avtalte tidspunkter slik at Østlandske VVS måtte komme flere ganger for å få utført pakningsbyttet. Er det rimelig at de øvrige seksjonseierne skal være med å betale for dette?
Kostnad per "ikke åpnet" er ca. 1,5 time, altså ca. kr 1 500 ink. mva.

Styret foreslår at vi tar slike hendelser inn i vedtektene på samme måte som ved utløsning av falsk brannalarm der eier blir belastet for gebyret.

**Eksisterende tekst i vedtektene § 9 2. ledd:**
Sameieren plikter å gi kontrollører og servicepersonell adgang til sin leilighet, og å følge de serviceintervaller og pålegg styret til enhver tid anser som nødvendig for å ivareta infrastrukturen som kan påvirke andre seksjoner.

**Forslag til tilleggstekst:**
Dersom seksjonseier ikke sørger for adgang på avtalt tidspunkt, og dette medfører at leverandør må komme tilbake eller sameiet påføres andre merkostnader, skal seksjonseier refundere sameiets dokumenterte merkostnader som følge av manglende tilgang.
Varsel om behov for adgang skal gis med rimelig frist, med mindre det foreligger forhold som krever raskere gjennomføring for å hindre skade på eiendommen eller annen seksjon.

**Forslag til vedtak:**

**Vedtatt.**

**Styrets innstilling**
**Forslag til vedtak:**

Dersom seksjonseier ikke sørger for adgang på avtalt tidspunkt, og dette medfører at leverandør må komme tilbake eller sameiet påføres andre merkostnader, skal seksjonseier refundere sameiets dokumenterte merkostnader som følge av manglende tilgang.
Varsel om behov for adgang skal gis med rimelig frist, med mindre det foreligger forhold som krever raskere gjennomføring for å hindre skade på eiendommen eller annen seksjon.

**Forslag til vedtak**
Vedtatt.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Forslag fra styret: Styreleder gis fornyet tillit for 2 år

## Roller og kandidater

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

- Ørnulf Kiær

  Jeg heter Ørnulf Kiær og bor i Oppløpet sameie sammen med min kone Jane-Beate.

  Jeg har lang ledererfaring fra større virksomheter, inkludert lederrolle i et børsnotert selskap, samt bred erfaring fra styrearbeid i ulike aksjeselskaper. Gjennom dette har jeg arbeidet mye med strategi, økonomistyring, strukturert beslutningstaking og utvikling av organisasjoner over tid.
  Min motivasjon for å stille til valg er et ønske om å bidra til en trygg, forutsigbar og profesjonell forvaltning av sameiet. Et sameie som Oppløpet representerer betydelige verdier, både økonomisk og som hjem for beboerne, og det er avgjørende med god styring, tydelige prioriteringer og langsiktighet i arbeidet.

  Jeg er opptatt av at styret arbeider strukturert og transparent, med god kommunikasjon mot beboerne, slik at det skapes trygghet og forutsigbarhet i hverdagen. Samtidig mener jeg det er viktig å sikre en optimal og fremtidsrettet drift av sameiet, med fokus på solid økonomi, bærekraftige beslutninger og riktig balanse mellom vedlikehold, utvikling og kostnadsnivå.

  Jeg mener det er en styrke at styreleder bor i sameiet, med nærhet til både eiendommen og de som bor her.

  Jeg fremmet ikke mitt kandidatur aktivt, men stiller meg til disposisjon dersom sameiet mener min erfaring og kompetanse kan være et bidrag i rollen som styreleder.

  Med vennlig hilsen/Best regards
  Ørnulf Kaald Kiær

- Øyvind Rutledal

  Jeg har nå vært styreleder i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie i 2 år.
  Av spesielt tidkrevende oppgaver i denne perioden vil jeg nevne at styret har avsluttet reklamasjonssaken mot utbygger, fått signert avtale med Startskuddet Sameie om kostnadsfordeling i Garasjesameiet og inngått avtale med Startskuddet om våre felles søppelbrønner.
  I tillegg har håndtering av forsikringssaker bl.a. p.g.a. lekkasjer, tatt en del tid.
  Utover dette har jeg brukt tid på ordinært styrearbeid herunder kontakt med forretningsfører, gjennomgang av avtaler og bl.a. sørget for at Lyse nå i større grad leverer i h.h.t. avtalen vi har med dem.
  I tillegg har mitt fokus vært på økonomien i sameiet da vi har fått en del større og uventede kostnader knyttet til utskifting av pakningene i alle kombiskapene sist høst.
  Økonomien i sameiet er under kontroll.

  Jeg har lang erfaring som styremedlem bl.a. i Nordea Bank Norges Pensjonskasse - Norges da 3. største pensjonskasse, styreleder i Kreditkassens Pensjonistboliger m.fl.
  Jeg er pensjonist og bruker kompetansen jeg har fått gjennom yrkeslivet innenfor bank, finans, forsikring og boligforvaltning til styreledelse i flere borettslag og sameier.

  Vervene i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie er interessante og givende og jeg har tid og kapasitet og er svært motivert for å fortsette som styreleder her.

Øyvind Rutledal

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

- Elin Åldstedt

  Elin har vært med i styret i 2 år og tar gjerne gjenvalg.
- Morten Thorsen

  Morten representerer næringsseksjonene og tar gjerne gjenvalg.

---

Sak 10

## Valg av valgkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det kan være nyttig å velge en valgkomite for å sikre at vi har gode kandidater ved valg av medlemmer til styret.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at det velges en valgkomite med 2-3 medlemmer.
Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år.

**Forslag til vedtak**

Vedtatt.

---

## Styrets årsrapport

Det er avholdt 11 ordinære styremøter i tillegg til arbeidsmøter, uformelle kontaktmøter, vernerunder, befaringer, HMS runder og brannalarmtester. Det ble også avholdt orienteringsmøte for beboerne i november.

Styret har prioritert kommunikasjon til beboerne gjennom VIBBO, og har i tillegg orientert om enkelte saker med oppslag.

Det var over tid uavklart om det var den enkelte seksjonseier eller sameiet som skulle dekke reparasjoner/utbedringer ved varmen i leilighetene. I begynnelsen av året gjorde styret en grenseoppgang etter innspill fra Østlandske VVS og erfaringer fra beboere og følgende gjelder nå: Beboere skal dekke kostnader ved problemer på de elektriske komponentene/styringene i kombiskapet, slikt som aktuatorer, termostater, styrepanel og master. Ting som dette kan bli defekt over tid. Sameiet skal dekke kostnader til utbedring av problemer med varmetilløpet/forsyning til boligen. Det kan for eksempel være rusk som har satt seg i filter og reguleringsventiler og som stammer fra anlegget for øvrig.

Vi har gjennom perioden fulgt opp kvalitet og service fra våre tjenesteleverandører, hvor mangler i henhold til inngått avtale har blitt påpekt. Særlig gjelder dette Lyse der styret først mot slutten av året opplevde at leveransen ble som avtalt. Før vi kom så langt brukte vi mye tid på telefon, e-post og møte for å komme i mål. Det har også vært noen utfordringer med kvaliteten på renholdstjenestene. Dette følger vi fortsatt opp.

Høsten 2025 var det innbrudd i bodområdet ved 110 og 116.

Vi kontaktet låsfirma og de fikk satt opp deksler over døråpner-systemet ved de fleste dørene inn til bodområdene.

Det skal nå ikke være mulig å få de opp ved å trykke på manuelle knapper.

Det er også montert en ny bryter på innsiden av dørene (over dør) med trykkplate inn fra garasjen. Merket åpen/normal.

Dette er til bruk hvis du har med mye i bilen og ha den døren åpen.

HUSK å sette bryter på lukket når du har fått inn alt. (da går dør igjen og fungerer normalt)

Forholdet ble politianmeldt, men saken ble dessverre henlagt.

Vi har sporadisk vært plaget med rotter i sameiet. Forsikringen gjennom If dekket kun innvendig skadedyrbekjempelse, men ved siste observerte tilfelle ble rotter observert på en terrasse. Styret vedtok derfor å utvide forsikringsdekningen for rotter og andre skadedyr til også å omfatte utvendige tiltak.

I påsken 2025 fikk vi to vannlekkasjer med noen få dagers mellomrom. Årsaken var langsgående sprekkdannelser i rør som var av dårlig kvalitet. Forsikringsselskapet dekket skadene. I slutten av september fikk vi nye vannlekkasjer og denne gangen viste det seg at årsaken var dårlige pakninger i kombiskapene i to leiligheter. Med bakgrunn i historikken i sameiet med flere vannlekkasjer, innhentet styret tilbud på utskifting av de aktuelle pakningene i alle leilighetene for å unngå flere skader med samme årsak. Vi fryktet at forsikringspremien ville kunne øke mye dersom vi ikke iverksatte tiltak når årsaken til de siste lekkasjene skyldtes pakninger av feil kvalitet. Det viste seg at den dårlige pakningstypen var brukt også i resten av sameiet. Utskiftingen av pakningene pågikk i oktober og november, og styret vil gjerne takke for godt samarbeid med beboerne i f.m. dette arbeidet.

Området rundt oss er som kjent under utvikling og styret får følgelig fra tid til annen nabovarsel om nye prosjekter. En ny reguleringsplan som grenser mot vårt område (Haneborgveien og Ødegårds vei) er under utarbeidelse. Den omfatter arealer på begge sider av jernbanelinja, og vil ha betydning for vårt sameie.

Vi har kommentert planprogrammet, og vil følge opp under videre planbehandling for å ivareta våre beboeres/eieres interesser. Vi må belage oss på utfordringer i denne saken, da utbygger ønsker en utnyttelse av området som reguleres som vil kunne forringe vårt boområde ganske kraftig.

I høst gjennomførte vi et beboermøte som vanlig. Vi mener det er nyttig for både styret og beboerne med en slik mer uformell sammenkomst. Det har vi for øvrig fått flere tilbakemeldinger på fra beboere. I høst ble det fra Regjeringens side fremmet forslag om Norgespris for strøm og fjernvarme. Tanken er at dette skal gi mer forutsigbare og kanskje lavere energipriser over tid. Beboermøtet var positive til tilbudet og styret inngikk avtale med leverandører av strøm og varme til fellesområdene. Avtaleperioden er frem til 31.12.26.

Styret har også inngått avtale med Startskuddet om vedlikehold av søppelbrønnene som vi har felles med dem. Det er en del utfordringer med at enkelte kaster/setter fra seg ting som ikke går ned i brønnene eller som ikke skulle vært plassert der i det hele tatt. Styret henstiller til å bruke søppelbrønnene til det de er ment for, og transportere andre ting til nærmeste gjenbruksstasjon.

Styret engasjerte i høst OPAK til å utarbeide en tilstandsrapport med tiltaksplan for sameiet. Tilstanden på bygningsmassen er gjennomgående god, og det er ikke behov for større vedlikeholdstiltak de nærmeste årene.

Styret har gjennom året også behandlet en del ulike klagesaker. Vi oppfordrer alle til å forsøke å ordne opp i minnelighet når det er forhold ved naboer eller andre man er plaget eller irritert av. Kommer man ikke til enighet, vil styret selvsagt forsøke å bidra så langt vi kan.

Vi kommer fra tid til annen med påminnelser og oppfordringer til beboerne om å sørge for å rense sluk på terrasser, rense vannlåser m.m.. Dette er selvsagt for å redusere mulighetene for vannskader så vi kommer til å fortsette med disse påminnelsene.

Oppdatering fra Lørenskog stasjonsby driftsforening:

Den største saken driftsforeningen har jobbet med de siste månedene er ny kontrakt for vaktmestertjenester. Komplett Drift tok over avtale fra 1.8.2025. Avtalen inkluderer snørydding, gartnertjenester og vaktmestertjenester.

Snørydding er høyt prioritert, og driftsforeningen opplever at brøytingen har fungert bedre med ny leverandør. Det gjenstår fortsatt noen utfordringer med overgang til andre eiendommer hvor Komplett ikke er leverandør. Det blir ofte laget brøytekant etter at Komplett har brøytet. Dette inkluderer adkomstveier rundt eiendommen som blir brøytet av Lørenskog kommune.

Styret i Oppløpet sameie vil få mer informasjon om hvilke oppgaver driftsforeningen har jobbet med i deres årsmøte i slutten av mai.

Styret

**OPPLØPET SAMEIE**
**ORG.NR. 916803869, KLIENTNR. 7339**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 997 838 | 4 967 393 | 4 969 000 | 5 479 995 |
| Ladeinntekter elbil | | 108 635 | 43 004 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 3 570 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 106 473** | **5 013 967** | **4 969 000** | **5 479 995** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -37 752 | -47 962 | -38 000 | -38 000 |
| Styrehonorar | 4 | -267 796 | -340 154 | -268 000 | -278 100 |
| Revisjonshonorar | 5 | -21 353 | -13 553 | -16 640 | -17 139 |
| Forretningsførerhonorar | | -203 605 | -194 303 | -204 750 | -213 964 |
| Konsulenthonorar | | -236 584 | -90 632 | -40 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -2 073 590 | -1 347 466 | -1 115 200 | -1 134 856 |
| Forsikringer | | -318 238 | -378 044 | -434 400 | -486 528 |
| Kommunale avgifter | 7 | -630 128 | -599 910 | -839 500 | -694 830 |
| Garasjer | 8 | -113 852 | -99 000 | -114 000 | -114 000 |
| Kostnader sameie | | -168 137 | -139 200 | -140 000 | -140 000 |
| Energi/fyring | 9 | -415 568 | -356 042 | -260 000 | -340 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -755 188 | -675 699 | -634 400 | -767 302 |
| Andre driftskostnader | 10 | -505 969 | -550 168 | -627 200 | -650 312 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-5 747 760** | **-4 832 131** | **-4 732 090** | **-4 915 031** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-641 288** | **181 836** | **236 910** | **564 964** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 27 307 | 19 501 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -2 692 | -1 166 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **24 615** | **18 335** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-616 673** | **200 171** | **236 910** | **564 964** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 0 | 200 171 | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -616 673 | 0 | | |

**OPPLØPET SAMEIE**
**ORG.NR. 916803869, KLIENTNR. 7339**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 6 809 | 64 922 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 44 888 | 46 888 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 34 400 | 295 454 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 9 348 | 9 082 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 648 787 | 775 760 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **744 232** | **1 192 106** |
| **SUM EIENDELER** | | **744 232** | **1 192 106** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 13 | 180 733 | 797 405 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **180 733** | **797 405** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 78 210 | 80 581 |
| Leverandørgjeld | | 472 175 | 301 269 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 750 000) | | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 13 115 | 12 852 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **563 500** | **394 701** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **744 232** | **1 192 106** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 18.02.2026
Styret i Oppløpet Sameie

Øyvind Rutledal/s/ Morten Thorsen/s/ Kjell Rønningen/s/

Elin Åldstedt/s/ Bjarne Dagfinn Lausen/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**

| | |
|---|---|
| Næring Adm.kostnader | 7 824 |
| Adm.kostnader | 445 968 |
| Felleskostnader | 3 569 772 |
| Næring Felleskostnader | 197 364 |
| TV/bredbånd | 608 760 |
| Driftsforening kontigent | 168 150 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 997 838** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -37 752 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-37 752** |

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

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -267 796 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-267 796** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -21 353 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-21 353** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -174 811 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 127 883 |
| Drift/vedlikehold elektro | -176 009 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -103 075 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -38 968 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -95 662 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -63 575 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -229 856 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -27 545 |
| Egenandel forsikring | -36 000 |
| Kostnader dugnader | -206 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 073 590** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -17 048 |
| Renovasjonsgebyr | -613 080 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-630 128** |

**NOTE 8**
**GARASJER**
**KOSTNADER GARASJER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | -28 463 |
| Oppløpet garasjesameiet | -85 389 |
| **SUM GARASJER** | **-113 852** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -228 826 |
| Andre fyringskostnader | -186 741 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-415 568** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 259 |
| Håndverktøy | -479 |
| Diverse utstyr | -1 636 |
| Vaktmestertjenester | -79 447 |
| Renhold ved firmaer | -216 327 |
| Snørydding | -75 489 |
| Andre driftskostnader | -16 312 |
| Trykksaker | -2 173 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -26 641 |
| Andre kontorkostnader | -42 379 |
| Porto | -3 390 |
| Bank- og kortgebyr | -4 399 |
| Øreavrunding | -3 |
| Velferdskostnader | -12 944 |
| Tap på fordringer | -10 093 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-505 969** |

**NOTE 11**

| **FINANSINNTEKTER** | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 241 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 23 027 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 935 |
| Andre renteinntekter | 104 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **27 307** |

**NOTE 12**

| **FINANSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Renter og provisjon kassekreditt | -2 692 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 692** |

**NOTE: 13**

| **EGENKAPITAL** | 01.01. | | 31.12. |
|---|---|---|---|
| Egenkapital boligseksjoner 1 - 114 | 1 435 263 | -384 173 | 1 051 090 |
| Egenkapital næringsseksjoner 115 og 116 | -637 857 | -232 499 | -870 357 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **797 406** | -616 673 | **180 733** |

**NOTE 14**

| **SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -9 348 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 767 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-13 115** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i OPPLØPET SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OPPLØPET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AG76Y-O1Z48-YD1I0-1FBGE-B0HX3-TZ8D0

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7339
OPPLØPET SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i OPPLØPET SAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**
27. mars 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

**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.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag - fra Vigdis Oline Solberg
7. Innkomne forslag - fra Kjell Rønningen
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i OPPLØPET SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Øyvind Rutledal er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7339 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7339 Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Innkomne forslag - fra Vigdis Oline Solberg

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ønsker avstemning ang. å komme ut av kontrakten med lyse.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker ikke å bryte avtalen med Lyse.
Vi har slik styret ser det, ikke grunnlag for å avslutte selv om Lyse ikke har levert den månedlige avregningen som de lovet i tillegg til andre feil og mangler.
Et brudd nå vil kunne påføre oss betydelige juridiske kostnader.

**Forslag til vedtak**

Ønsker å komme tilbake til Techem eller et annet seriøst firma....

---

Sak 7

## Innkomne forslag - fra Kjell Rønningen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Arbeidet i styret er av en slik art at styremedlemmene til enhver tid kan være nok oppdatert til å løse en sak, gjerne praktisk, når behovet oppstår. Å fatte styrevedtak er en meget liten del av styrearbeidet, og den eneste del en vararepresentant fullt ut kan dekke opp for en fast representant. Praksis har også vist at vararepresentanter som er med på styremøter, i praksis utfører arbeid på lik linje med fast styremedlemmer. Ordningen med vararepresentant bør derfor utgå. Mens minimumsantallet i styret bør økes til fire for å få en OK fordeling av arbeidet i styret.

**Styrets innstilling**

Styret er enig i forslaget.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar å endre Vedtektenes § 13, 1. avsnitt til følgende: Sameiet skal ha et styre som består av leder og fire til seks styremedlemmer. Av plassene i sameiets styre skal en plass forbeholdes næring og velges av næringsseksjonene. Styrets leder velges særskilt, og bør velges for to (2) år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid bli bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

---

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 792.

Styreleders andel utgjør kr 160 292 og utbetales med 1/12 månedlig.

Det øvrige styret godtgjøres med kr 107 500 til fordeling mellom dem.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 267 792 der styreleders andel utbetales månedlig.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Bjarne Dagfinn Lausen
- Kjell  Rønningen

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

## Styrets årsrapport

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og i tillegg til noen arbeidsmøter, uformelle

kontaktmøter, vernerunder, befaringer, HMS runder og brannalarmtester. Det er også

avholdt orienteringsmøte for beboerne.

Styret har prioritert god kommunikasjon til beboerne gjennom VIBBO, og har i tillegg orientert om enkelte saker med oppslag.

Vi har gjennom perioden fulgt opp kvalitet og service fra våre tjenesteleverandører, hvor mangler i henhold til inngått avtale har blitt påpekt. Særlig gjelder dette Lyse der styret fortsatt ikke er fornøyd med leveransen. Vi fortsetter arbeidet med å få Lyse til å levere i h.h.t. avtale.

Det har blitt installert et sentral driftssystem for ventilasjon for at det skal være lettere å styre og finne hvor feil oppstår og kunne utbedre dem.

Alle ventilasjonsaggregatene er bygget om med glykoldel slik at vi unngår fremtidige

frostproblemer ved streng kulde.

Reklamasjonssakene mot utbygger er for det meste avsluttet i og med at siste runde med kontroll og godkjenning av sprinkleranlegget er fullført.

Et såkalt magnetittfilter er installert for å rense vannet i varmeanlegget bedre enn tidligere løsning kunne klare.

Dugnad – vårdugnad ble gjennomført med oppmøte av 27 beboere. Gårdsrommet med blomsterbed og området rundt sameiet ble tatt. Miljøkomiteen stilte med drikke og litt å bite i.

Fellesarrangementer – sommerfest og julegrantenning. Bra Kara stilte på begge med musikk. Her stilte også miljøkomiteen opp med kalde og varme drikker. Samt litt å bite i.

Det ble også arrangert brannøvelse i gårdsrommet. Avholdt av Jan Erik Andersen. Der vi ble vist hvor ille det kan utvikle seg ved forskjellige scenarier. Alle fikk prøve å slukke også.

Vi har også hatt vask og rens av søppelbrønner. Dette vil heretter bli gjennomført årlig, og kostnadene vil bli delt mellom Startskuddet og Oppløpet i forhold til antallet leiligheter i sameiene Det var mye vann, glass- og metallrester i brønnene før vasken ble utført.

Styret har gjennom året også behandlet en del ulike klagesaker. Vi oppfordrer alle til å forsøke å ordne opp i minnelighet når det er forhold ved naboer eller andre man er plaget eller irritert av. Kommer man ikke til enighet, vil styret selvsagt forsøke å bidra så langt vi kan.

Vi kommer fra tid til annen med påminnelser og oppfordringer til beboerne om å sørge for å rense sluk på terrasser, rense vannlåser m.m.. Dette er selvsagt for å redusere mulighetene for vannskader så vi kommer til å fortsette med disse påminnelsene.

I høst gjennomførte vi et beboermøte som vanlig. Vi mener det er nyttig for både styret og beboerne med en slik mer uformell sammenkomst.
Det har vi for øvrig fått flere tilbakemeldinger på fra beboere.

**OPPLØPET SAMEIE**
**ORG.NR. 916 803 869, KUNDENR. 7339**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 967 393 | 4 626 084 | 5 013 000 | 4 969 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 43 004 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 3 570 | 6 543 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 013 967** | **4 632 627** | **5 013 000** | **4 969 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -47 962 | -28 839 | -30 000 | -38 000 |
| Styrehonorar | 5 | -340 154 | -202 400 | -215 000 | -300 080 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 553 | -13 124 | -16 000 | -16 640 |
| Forretningsførerhonorar | | -194 303 | -184 780 | -195 000 | -204 750 |
| Konsulenthonorar | 7 | -90 632 | -71 273 | -40 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 347 466 | -2 464 478 | -1 000 000 | -1 115 200 |
| Forsikringer | | -378 044 | -328 733 | -362 000 | -434 400 |
| Kommunale avgifter | 9 | -599 910 | -643 561 | -730 000 | -839 500 |
| Garasjer | 10 | -99 000 | -99 000 | -99 000 | -114 000 |
| Kostnader sameie | | -139 200 | -139 200 | -140 000 | -140 000 |
| Energi/fyring | 11 | -356 042 | -486 417 | -260 000 | -260 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -675 699 | -683 056 | -610 000 | -634 400 |
| Andre driftskostnader | 12 | -550 168 | -568 699 | -593 000 | -627 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 832 131** | **-5 913 559** | **-4 290 000** | **-4 764 170** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **181 836** | **-1 280 932** | **723 000** | **204 830** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 19 501 | 26 727 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -1 166 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **18 335** | **26 727** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **200 171** | **-1 254 205** | **723 000** | **204 830** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 200 171 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -1 254 205 | | |

**OPPLØPET SAMEIE**
**ORG.NR. 916 803 869, KUNDENR. 7339**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 64 922 | 14 762 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 46 888 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 33 008 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 295 454 | 737 236 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 9 082 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 775 760 | 521 864 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 192 106** | **1 306 870** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 192 106** | **1 306 870** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 15 | 797 405 | 597 234 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **797 405** | **597 234** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 80 581 | 54 640 |
| Leverandørgjeld | | 301 269 | 497 246 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 12 852 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 157 750 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **394 701** | **709 636** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 192 106** | **1 306 870** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 11.02.2025
Styret i Oppløpet Sameie

Øyvind Rutledal /s/ Morten Thorsen /s/ Kjell Rønningen /s/

Elin Åldstedt /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 | 3 569 772 |
| Kabel-TV | 608 760 |
| Felleskostnader kvartalsvis | 445 968 |
| Felleskostnader | 195 869 |
| Diverse | 139 200 |
| Adm.kostnader | 7 824 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 967 393** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 3 271 |
| Salg av skilt | 299 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 570** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -47 962 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-47 962** |

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 340 154.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 553.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -42 024 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -19 170 |
| Styre og Ledelse AS | -29 438 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-90 632** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -76 641 |
| Drift/vedlikehold VVS | -504 186 |
| Drift/vedlikehold elektro | -286 021 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -53 047 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -15 302 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -106 752 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -95 738 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -197 959 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -694 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -569 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -558 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 347 466** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Renovasjonsavgift | -599 910 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-599 910** |

**NOTE: 10**
**GARASJER**

| | |
|---|---|
| Oppløpet garasjesameiet s7340 | -99 000 |
| **SUM GARASJER** | **-99 000** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -181 956 |
| Andre fyringskostnader | -174 086 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-356 042** |

**NOTE: 12**

| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Container | -63 005 |
| Datautstyr | -1 677 |
| Vaktmestertjenester | -151 660 |
| Renhold ved firmaer | -183 754 |
| Snørydding | -35 932 |
| Andre fremmede tjenester | -13 818 |
| Trykksaker | -487 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -29 802 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 300 |
| Andre kontorkostnader | -44 118 |
| Porto | -150 |
| Bank- og kortgebyr | -4 312 |
| Velferdskostnader | -17 152 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-550 168** |

**NOTE: 13**

| **FINANSINNTEKTER** | |
|---|---|
| Renter bank | 18 649 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 622 |
| Andre renteinntekter | 230 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **19 501** |

**NOTE: 14**

| **FINANSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -1 166 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 166** |

**NOTE: 15**

| **EGENKAPITAL** | 01.01. | | 31.12. |
|---|---|---|---|
| Egenkapital boligseksjoner 1 - 114 | 1 079 184 | 356 079 | 1 435 263 |
| Egenkapital næringsseksjoner 115 og 116 | -481 949 | -155 908 | -637 857 |
| **SUM EGENKAPITAL** | 597 235 | 200 171 | **797 406** |

**NOTE: 16**

| **SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -9 082 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 770 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-12 852** |

## Resultatanalyse 2024
## Oppløpet Sameie

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 4 967 393 | 5 013 000 | 45 607 | 1 % |
| Ladeinntekter EL-bil | 43 004 | 0 | -43 004 | 100 % |
| Andre inntekter | 3 570 | 0 | -3 570 | 100 % |
| **Sum driftsinntekter** | **5 013 967** | **5 013 000** | **-967** | **0 %** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -47 962 | -30 000 | 17 962 | -60 % |
| Styrehonorar | -340 154 | -215 000 | 125 154 | -58 % |
| Revisjonshonorar | -13 553 | -16 000 | -2 447 | 15 % |
| Forretningsførerhonorar | -194 303 | -195 000 | -697 | 0 % |
| Konsulenthonorar | -90 632 | -40 000 | 50 632 | -127 % |
| Drift og vedlikehold | -1 347 466 | -1 000 000 | 347 466 | -35 % |
| Forsikringer | -378 044 | -362 000 | 16 044 | -4 % |
| Kommunale avgifter | -599 910 | -730 000 | -130 090 | 18 % |
| Garasjer | -99 000 | -99 000 | 0 | 0 % |
| Kostnader sameie | -139 200 | -140 000 | -800 | 1 % |
| Energi/fyring | -356 042 | -260 000 | 96 042 | -37 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -675 699 | -610 000 | 65 699 | -11 % |
| Andre driftskostnader | -550 168 | -593 000 | -42 832 | 7 % |
| **Sum driftskostnader** | **-4 832 131** | **-4 290 000** | **542 131** | **-13 %** |
| **Driftsresultat** | **181 836** | **723 000** | **541 164** | **75 %** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 19 501 | 0 | -19 501 | 100 % |
| Finanskostnader | -1 166 | 0 | 1 166 | 100 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **18 335** | **0** | **-18 335** | **100 %** |
| **Årsresultat** | **200 171** | **723 000** | **522 829** | **72 %** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i OPPLØPET SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OPPLØPET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X24AP-8GYNV-PTFOL-ULE6F-U845L-64T73

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
**Selskapsnummer:** 7339 **Selskapsnavn:** OPPLØPET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

# Protokoll til årsmøte 2025 for OPPLØPET SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 916803869
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Rutledal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tea Linge valgt, som protokollvitner ble Elin Åldstedt og Bjarne Dagfinn Lausen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

## 6. Innkomne forslag - fra Vigdis Oline Solberg

Ønsker avstemning ang. å komme ut av kontrakten med lyse.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker ikke å bryte avtalen med Lyse.
Vi har slik styret ser det, ikke grunnlag for å avslutte selv om Lyse ikke har levert den månedlige avregningen som de lovet i tillegg til andre feil og mangler.
Et brudd nå vil kunne påføre oss betydelige juridiske kostnader.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget i møtet.**

## 7. Innkomne forslag - fra Kjell Rønningen

Arbeidet i styret er av en slik art at styremedlemmene til enhver tid kan være nok oppdatert til å løse en sak, gjerne praktisk, når behovet oppstår. Å fatte styrevedtak er en meget liten del av styrearbeidet, og den eneste del en vararepresentant fullt ut kan dekke opp for en fast representant. Praksis har også vist at vararepresentanter som er med på styremøter, i praksis utfører arbeid på lik linje med fast styremedlemmer. Ordningen med vararepresentant bør derfor utgå. Mens minimumsantallet i styret bør økes til fire for å få en OK fordeling av arbeidet i styret.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i forslaget.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet vedtar å endre Vedtektenes § 13, 1. avsnitt til følgende: Sameiet skal ha et styre som består av leder og fire til seks styremedlemmer. Av plassene i sameiets styre skal en plass forbeholdes næring og velges av næringsseksjonene. Styrets leder velges særskilt, og bør velges for to (2) år av gangen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid bli bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

## 8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 267 792.

Styreleders andel utgjør kr 160 292 og utbetales med 1/12 månedlig.

Det øvrige styret godtgjøres med kr 107 500 til fordeling mellom dem.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 267 792 der styreleders andel utbetales månedlig.

**Vedtatt.**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bjarne Dagfinn Lausen
Kjell Rønningen

Følgende stilte til valg:
Bjarne Dagfinn Lausen
Kjell Rønningen

**Varamedlem (1 år)**

Ingen ble valgt

Etter endring av vedtekter i sak 7 så ble det ikke valgt varamedlemmer.

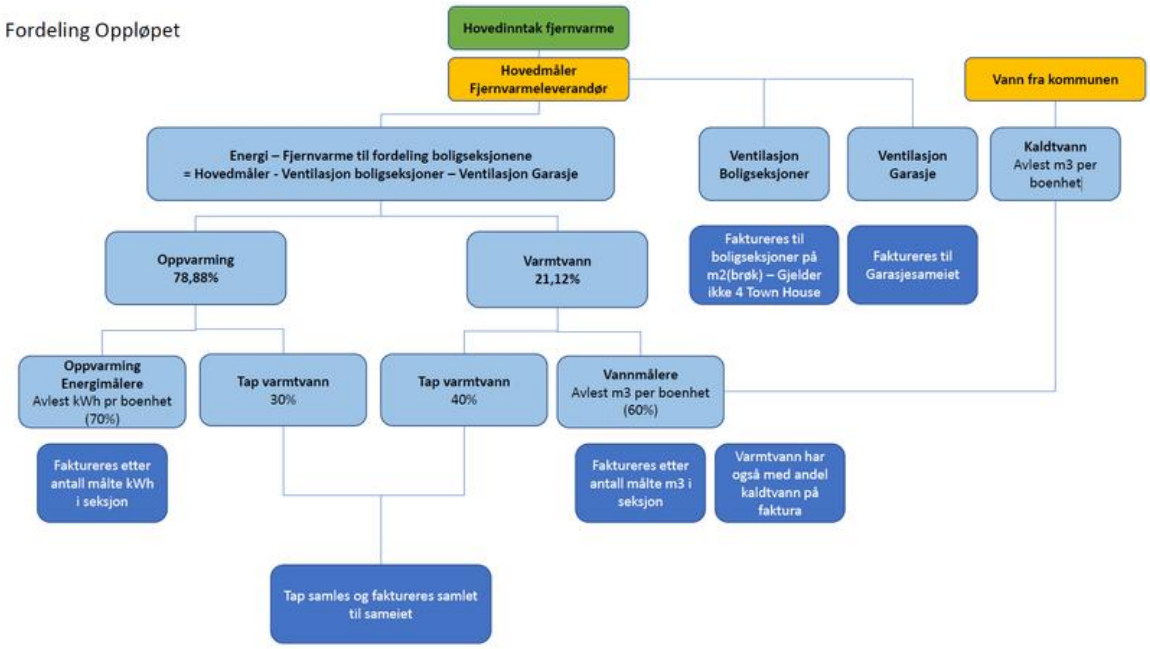
Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Protokollen signeres av:
Møteleder: Øyvind Rutledal /s/
Protokollvitne: Bjarne Dagfinn Lausen /s/
Protokollvitne: Elin Åldstedt /s/

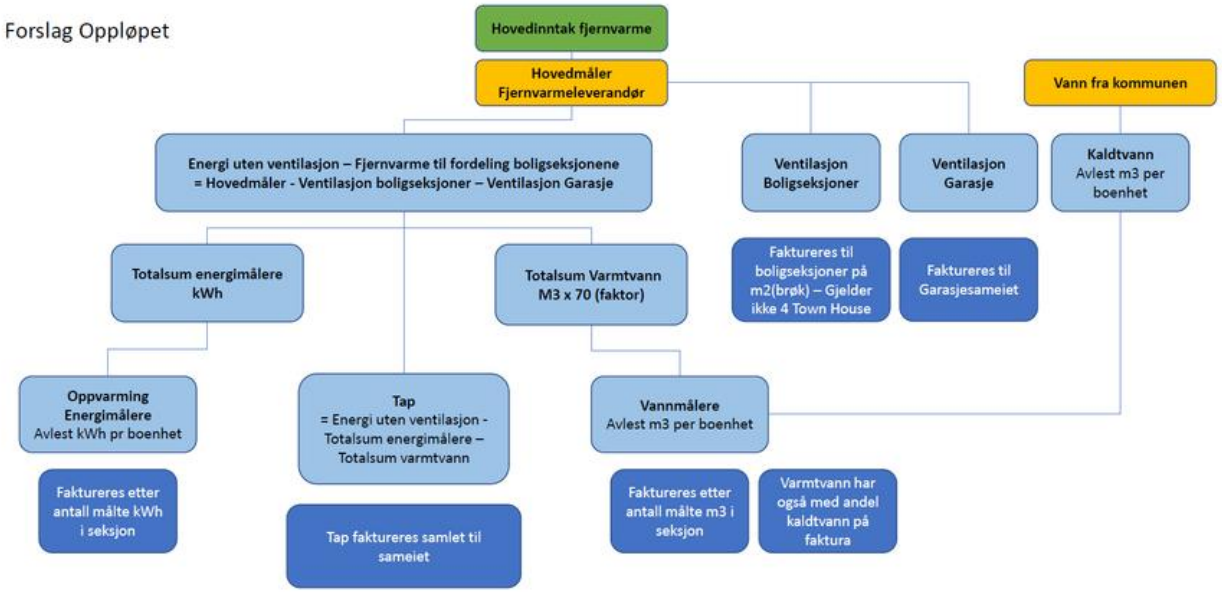
Styret har nå følgende medlemmer:

| Navn | | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder | Øyvind Rutledal | Grefsenkollveien 14 A | 2024 - 2026 |
| Styremedlem | Morten Thorsen | Veldreløkka 100 | 2024 - 2026 |
| Styremedlem | Bjarne Dagfinn Lausen | Skogblomstveien 102 | 2025 - 2027 |
| Styremedlem | Elin Åldstedt | Skogblomstveien 100 | 2024 - 2026 |
| Styremedlem | Kjell Rønningen | Skogblomstveien 110 | 2025 - 2027 |

## Eksisterende fordelingsprinsipp



## Forslag til nytt fordelingsprinsipp



# Husregler

## for Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie

### Forord

Oppløpet sameie og garasjesameie er sameiernes eiendom. Det er seksjonseierne som eier leilighetene og tilhørende garasjeplass, og som i felleskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i førsteklasses stand. Det er også seksjonseierne som skaper orden og trygghet i bomiljøet, samt sørger for områdets anseelse.

### Innledning

Oppløpet Sameie er et naboskap hvor det er viktig at vi som bor her trives med hverandre. For at alle skal få det best mulig, er det nødvendig å samordne en rekke egen- og fellesinteresser. Det vi her har gitt betegnelsen husregler, er en oversikt over hva vi i felleskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel som forpliktelser, og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på felleskapets bekostning. Husregler er presisering og utdypning av Lov om eierseksjoner og vedtektene til sameiet.

### Leilighetene innvendig og utvendig

#### Støy og ro

Enhver plikter å påse at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere. Det må tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 søndag til torsdag og kl. 24.00 til 08.00 fredag og lørdag. På alle offentlige helligdager skal det være ro (ikke banking, boring og annen støy). Ved større sammenkomster og støyende arbeider, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene. Dersom en seksjonseier skal pusse opp leiligheten over en lengre periode, skal styret og naboer informeres.

#### Indre orden

Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie må styret og forretningsfører få oppgitt navn på leietagere i tilfelle brann eller andre nødsituasjoner. Det må ikke kastes sneiper, tomgods eller snus ut fra terrasser/balkong. Det er ikke tillat å skyte opp fyrverkeri fra balkong/terrasse, og ikke på fellesarealer. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill. For å ivareta det arkitektoniske uttrykket skal det benyttes ensartede utvendige markiser og Zipscreens. Disse leveres av Solskjermingsgruppen. Det er ikke tillatt å male utvendige vegger og tak med farger som avviker fra de vedtatte fargenummer, eller sette opp antenner, parabol, gjerde, lévegger eller lignende. Og det presiseres at

overflatebehandling knyttet til platting, terrassegulv og balkonggulv er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde, ref §9 i Vedtektene.

## Kjellerbod

Hver leilighet har én bod. Det må ikke oppbevares brannfarlige stoffer i boden, dette gjelder også gassflasker. Man må ikke blokkere eller henge opp ting i rørene til sprinkelanlegget, og ikke dekke til nettingveggene. Det skal være minimum 1 meter avstand til sprinkelanlegg. Dette av brannsikkerhetshensyn. Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller andre lukkede bokser er ikke tillatt i kjellerboden.

## Fellesarealer

Felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder. Det er ikke smekklås, så beboer må huske å låse etter seg for å hindre at uvedkommende får tilgang. Det er kun utrykningskjøretøy som har generell tillatelse til å kjøre inn på gårdsplassen. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjellerrom og garasje skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander og søppel tilhørende seksjonseiere. Dette av hensyn til brannsikkerhet- /uhindret rømningsvei og for at utrykningspersonell skal komme frem. Parkering i garasjen skal skje på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt for seksjonseier å parkere på gjesteparkering. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Mopeder og motorsykler kan ikke parkeres i sykkelbod på grunn av brannfare og skal parkeres i garasjen på egen parkeringsplass. Sykler skal fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første snøfall på grunn av snørydding. All søppel skal kastes i sameiets søppelbeholdere. Beboerne oppfordres til kildesortering. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag. Lufting av dyr må ikke skje på/ved lekeplasser for barn eller på sameiets grøntareal inkludert beplantede områder.

## Diverse

Alle saker som ønskes behandlet av styret, må sendes skriftlig. Feil og mangler på leilighet meldes direkte på epost reklamasjoner@selvaag.no. Feil eller mangler på fellesarealer meldes skriftlig til styret på epost opplopet@styrerommet.no, og styret vurderer videre tiltak og videre oppfølging av henvendelsen.

Styret benytter Vibbo (www.vibbo.no/opplopet) som kommunikasjonsplattform. Alle beboere oppfordres til å følge med på nyheter som legges ut og lese seg opp på tema sidene for tilleggsinformasjon.

Styret i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie, august 2016

(Husreglene oppdatert juli 2020)

# VEDTEKTER

# FOR

**OPPLØPET GARASJESAMEIE**
Gnr. 106, bnr.237, Lørenskog kommune

Revidert 16.02.2021

**§ 1**
**Navn**

Sameiets navn er Oppløpet Garasjesameie.

**§ 2**
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under/delvis under bakkenivå betegnet som gnr. 106 bnr.237, i Lørenskog kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl kjøre- og adkomstarealer.

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

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

123 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1 / 123.

Til sammen 123/ 123.

**3**
**Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne.

**§ 4**
**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Dette gjelder ikke handikap-plasser som funksjonsfriske disponerer. Se § 6.

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

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

**§ 5**
**Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av utbyggingsprosjekter ”Lørenskog Stasjonsby” vil eie de parkeringsplasser/ idelle andeler som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i bebyggelsen på prosjektet , med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen eller er organisert.

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

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

**§ 6**
**Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/andel og flytter fra eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeeiendommen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et av overliggende boligsameier.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig, slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene er noe større enn en normal parkerings-plass. HC-plasser skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i overforliggende sameie og har handikap med behov for en slik plass, forutsatt at de har en sameieandel i garasjeeiendommen.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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

**6.1 Bestemmelse om sambruk til «gjesteparkeringsplasser»**

I tillegg til private parkeringsplasser for beboere kan 41 parkeringsplasser benyttes med én times gratis parkering av beboere, besøkende og kunder til næringsseksjonen.

Av de 41 andelene disponerer Oppløpet sameie 25 eksklusive andeler som gjesteparkering. Kostnaden for disse parkeringsplassene fordeles likt (50/50) mellom Oppløpet sameie og næringsseksjonene.

Merk at gjesteparkeringsplassene ikke skal benyttes av sameier eller leietaker til parkering ut over én time av eget kjøretøy eller kjøretøy som vedkommende disponerer.

Eier av næringsseksjonen disponerer 16 andeler med evigvarende og eksklusiv bruksrett. Disse 16 andelene er kundeparkering for næringsseksjonene. Næringsseksjonene betaler 100% av omkostningene til drift og vedlikehold av disse andelene.

Når det gjelder de 25 eksklusive gjesteparkeringsplassene til Oppløpet Sameie, kan styret i Oppløpet Sameie regulere parkeringsbestemmelsene gjennom nødvendig skilting, herunder avgiftsbelegge dem dersom det finnes nødvendig. Eventuelle avgiftsinntekter tilfaller Oppløpet Sameie og skal bidra til å dekke drifts- og vedlikeholdskostnader.

Utover næringsseksjonens åpningstid skal plassene være i sambruk med boligseksjonene.

**§ 7**
**Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

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.

**§ 8**
**Ekstraordinært sameiermøte**

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

**§ 9**
**Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

**§ 10**
**Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

**§ 11**
**Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

**§ 12**
**Ordensregler**

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

**§ 13**
**Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen

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

**§ 14**
**Vedlikeholdskostnader**

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. vaktmesterrom
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. garasjeport
   b. GSM-key
   c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   d. Oppmerking av p-plasser

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie.

**§ 15**
**Betaling av felleskostnader**

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

**§ 16**
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

**§ 17**
**Forsikring**

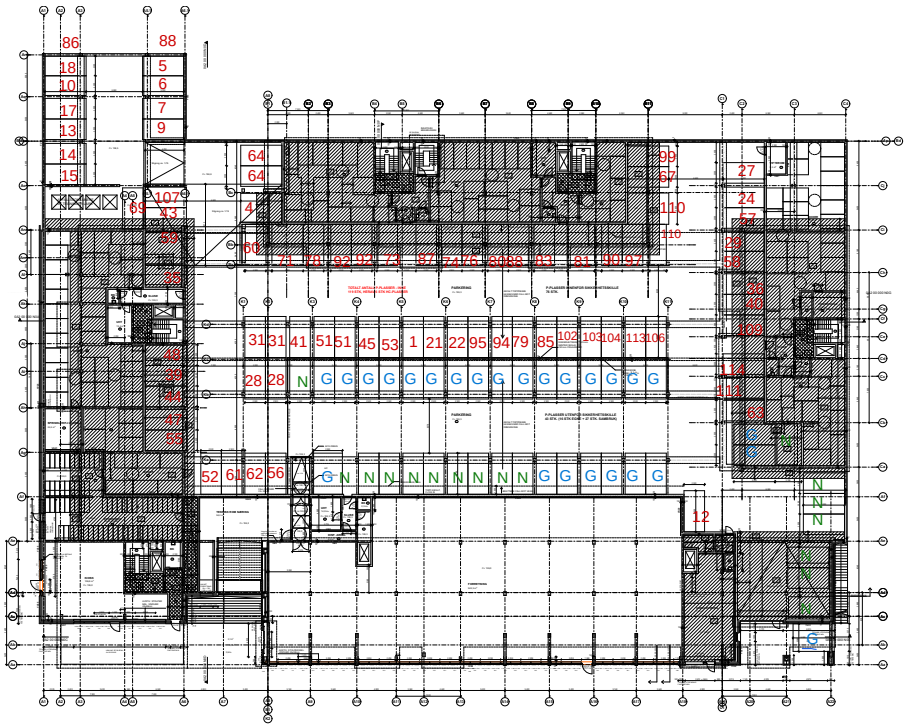
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

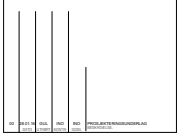
**§ 18**
**Sameieloven**

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

Vedlegg 1 - jfr vedtektenes § 4 2. ledd og § 6 1. ledd. Mottatt fra Selvaag Bolig 240523

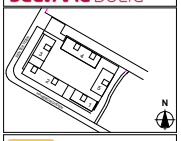
XX = Boligparkering
N = Næringsparkering
G = Gjesteparkering



Lørenskog stasj.by - Oppløpet felt B1-4

SELVAAG BOLIG




AF GRUPPEN Bygg OSLO

BYGGHERRE: Selvaag Bolig AS, Lørenvangen 22, 0512 Oslo
ARKITEKT: Lund + Slaatto Arkitekter AS, Langkaia 1, 0150 Oslo
LARK: Aspen Vlak, Kjørbovoien 20, 1337 Sandvika
ENTREPRENØR: AF Bygg Oslo, Innspurten 15, 0663 Oslo
RIB: PerterCon AS, Jernbanepassen 1, 2211 Kongsvinger
RIV: UnionConsult, Ryensvingen 1
RIE: Sweco Norge AS, Jernbaneveien 5-7, 1483 Skl
RIBr: Hold Energy Technologies AS, Enggata 4, 0655 Oslo
RIBr: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
RIG: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
Byfy: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, 1338 Sandvika
RIA: Brekke og Strand, Postboks 1024 Hoff, 0218 Oslo

LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22023900 www.lsa.no postmottak@lsa.no

KJELLER

1:200 | PROSJEKTERINGSUNDERLAG

ARK | XX | 00

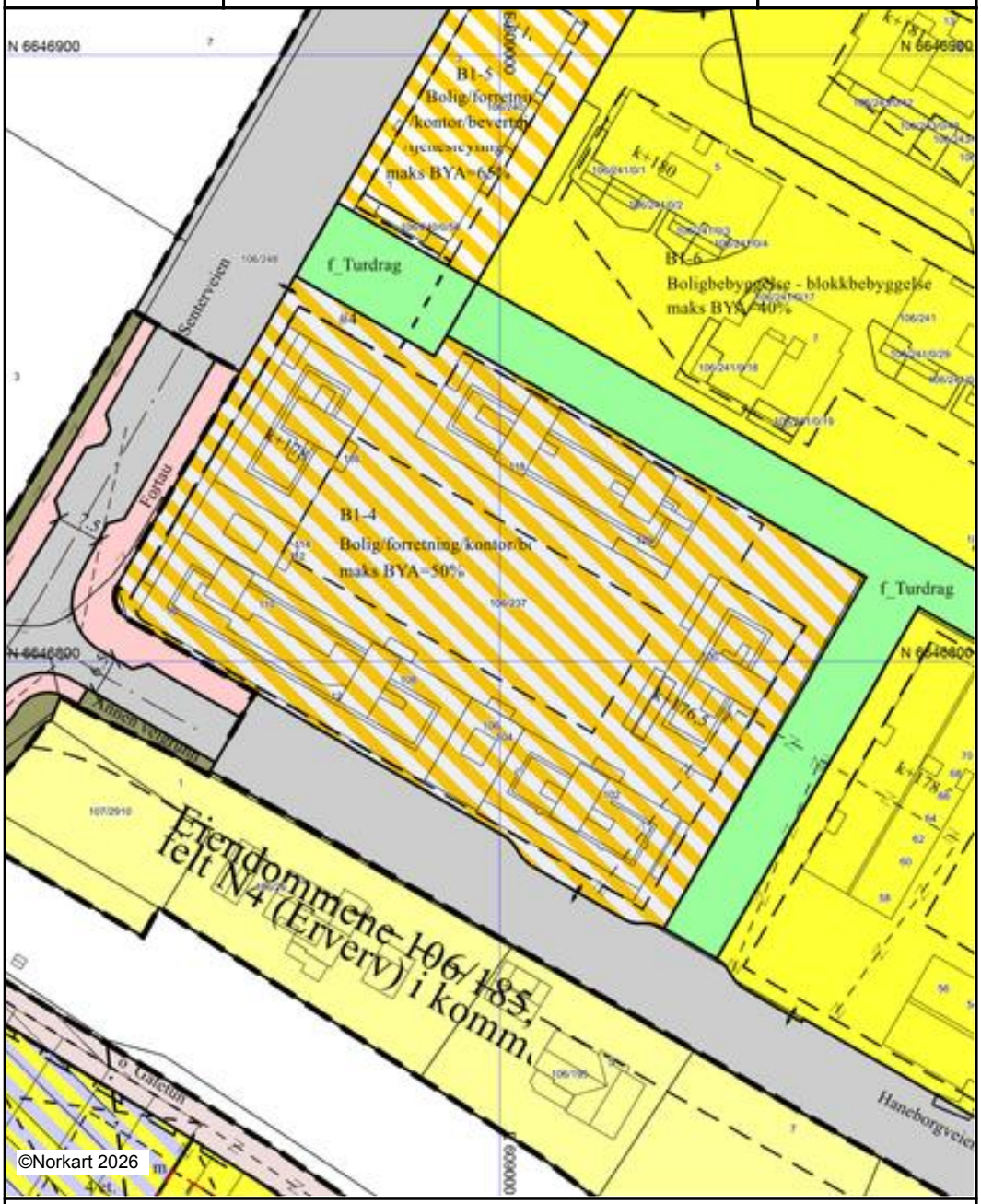
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 106/237/0/45
Adresse: Skogblomstveien 102
Utskriftsdato: 06.02.2026
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



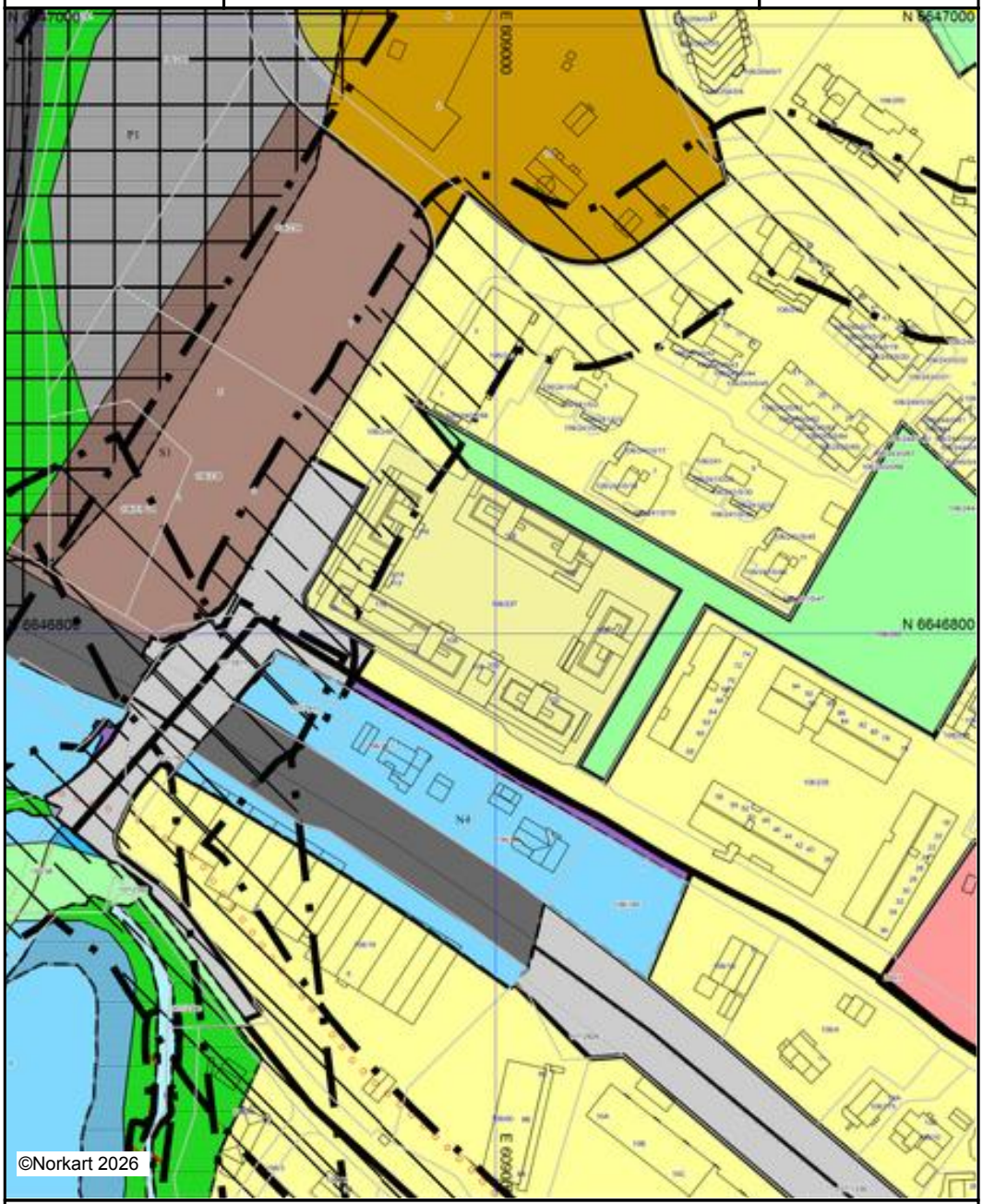
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 106/237/0/45
Adresse: Skogblomstveien 102
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000

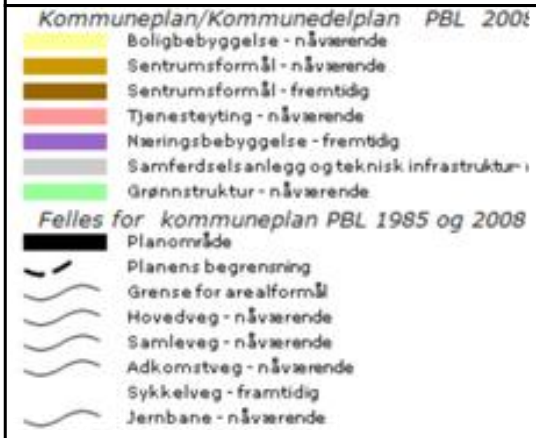
N

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

Lund & Slaatto arkitekter AS

v/Inge Ormhaug

| Saksbehandler / telefon | Vår referanse: | Deres referanse: | Dato: |
|---|---|---|---|
| Marthe Wold / 67 93 42 66 | 15/2020- 87 | | 01.02.2017 |

**Ødegårds vei 10 - gnr 106 bnr 196 - Felt B1-4 - Oppløpet - Ferdigattest**

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.08.2016, og gitt kommunens journalnummer 15/2020-75. Det ble sendt ut foreløpig svar angående godkjennelse av avkjørsler 22.08.2016, journalnummer 15/2020-80. Supplering er innsendt 15.11.2016, journalnummer 15/2020-85.

**Forhold til rekkefølgekrav i reguleringsplan**
I reguleringsplanen for området – 014 Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Ødegården gelt B1, O1, AF2 - er det et rekkefølgekrav at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest før ny skole (Luhr skole) står ferdig. Skolen har fått midlertidig brukstillatelse 01.12.2016. Rekkefølgekrav som berører byggefelt B1-4 er nå oppfyllt.

**Forhold i byggesaken**
Ansvarlig søker bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.
Gjennomføringsplan versjon 18 datert 18.08.2016 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes følgende vedtak: Ferdigattest gis.

**Informasjon**
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

**Gebyrberegning**
Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

| Beskrivelse | Antall | Beløp |
|---|---|---|
| § 7 Ferdigmelding – tiltaksklasse 2 og 3: 20% av satsene i § 2, beregnet på grunnlag av bruksareal. | | |
| - hus A, utenom næringsareal: 11 444,0 m2 | | |
| - næringsareal: 1 209,0 m2 | | |
| - hus B og C: 4 869,2 m2 | | |
| - TOTALT: 17 522,2 m2 | | |
| § 2: Første 1000 m2 | | 83 730 kr |
| Per påbegynte 200 m2: 5 624 kr | 83 | 466 792 kr |
| Ferdigmelding | | x 20 % |
| **Totalt gebyr å betale** | | **110 104 kr** |

Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

*Tiltakshaver:* Selvaag Bolig ASA, Postboks 13, 0311 Oslo

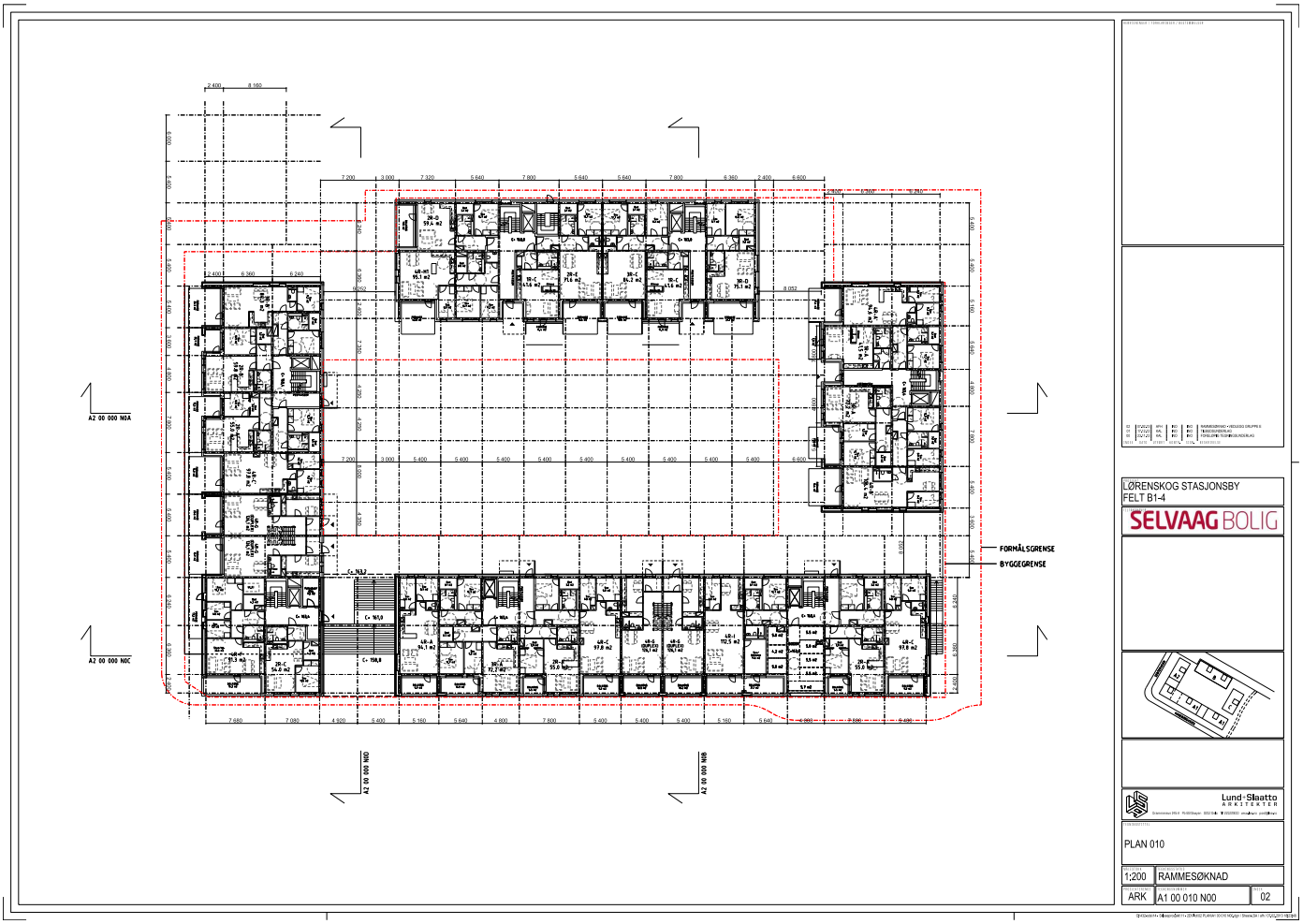
Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

Marthe Wold
avdelingsarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA
Selvaag Bolig ASA




LØRENSKOG STASJONSBY
FELT B1-4

SELVAAG BOLIG

Lund•Slaatto ARKITEKTER

PLAN 010

1:200 | RAMMESØKNAD

ARK | A1 00 010 N00 | 02

Innsender iht. følgebrev-
~~innsender ikke oppgitt:~~
992 587 776
org.nr./~~fødselsnr.~~

# GNR. 106, BNR. 196 I LØRENSKOG KOMMUNE
# ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr.237 og gnr. 106, bnr. 240 i Lørenskog kommune, [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til, felles avfallssystem på gnr. 106, bnr. 196.

Rettighetshavere etter dette punkt gis videre rett til tilkomst på gnr. 106, bnr. 196, for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn til avfallsanlegget. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettighetene gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

Erklæringen tinglyses på gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 kan transportere rettighetene etter dette dokumentet til fremtidige parseller fradelt fra eiendommen, uten at dette krever samtykke fra rettighetshaver.

Oslo, 20.8.2021

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. Fullmakt

Doknr: 1040577 Tinglyst: 25.08.2021
STATENS KARTVERK

Bnr 237 og 240 es
seksjonert i henholdsvis
116 og 56 seksjoner

## GNR. 106, BNR. 236 og 237 I LØRENSKOG KOMMUNE

## ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Gnr. 106, bnr. 196 gis med dette vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 106, bnr. 237 fra Haneborgveien og til anleggseiendommen gnr. 106, bnr. 236.

Likeledes gis felt gnr. 106, bnr. 196, vederlagsfri rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på gnr. 106, bnr. 236 frem til egen eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 237 – samtlige seksjoner, og gnr. 106, bnr. 236, på egne og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 011.02.2016

Selvaag Bolig ASA
Org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommene iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte heftelser.

Oslo, den. 11.02.2016

Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Doknr: 128924 Tinglyst: 12.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**GNR. 106, BNR. 235 I LØRENSKOG KOMMUNE**

**ERKLÆRING**

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

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

Oslo, den 19.11.2014

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

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 116522 Tinglyst: 09.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

**GNR. 106, BNR. 236 og 237 I LØRENSKOG KOMMUNE**

**ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT**

Gnr. 106, bnr. 196 gis med dette vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 106, bnr. 237 fra Haneborgveien og til anleggseiendommen gnr. 106, bnr. 236.

Likeledes gis felt gnr. 106, bnr. 196, vederlagsfri rett til adkomst gjennom garasjeanlegget på gnr. 106, bnr. 236 frem til egen eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse i gnr. 106, bnr. 237 – samtlige seksjoner, og gnr. 106, bnr. 236, på egne og fremtidige eieres vegne.

Oslo, den 011.02.2016

Selvaag Bolig ASA
Org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477, urådighetsinnehaver i eiendommene iht. dokument gitt dagboknr. 803128 samtykker med dette til tinglysning av ovennevnte heftelser.

Oslo, den. 11.02.2016

Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 128924 Tinglyst: 12.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Melding til tinglysing

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

Rett kopi bekrefles
Anne Lene Felberg

Løpenummer for forretning: 601937396
Vedlegg: Nei

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

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

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0230 | 106 | 237 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 1 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 2 | 60 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 3 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 4 | 98 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 5 | 126 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 6 | 126 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 7 | 91 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 8 | 54 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 9 | 94 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 10 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 11 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 12 | 98 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 13 | 126 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 14 | 126 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 15 | 113 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 16 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 17 | 98 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 18 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 19 | 60 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Doknr: 71961 Tinglyst: 26.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 20 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 21 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 22 | 91 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 23 | 54 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 24 | 94 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 25 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 26 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 27 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 28 | 94 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 29 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 30 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 31 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 32 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 33 | 60 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 34 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 35 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 36 | 91 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 37 | 54 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 38 | 38 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 39 | 102 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 40 | 94 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 41 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 42 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 43 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 44 | 94 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 45 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 46 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 47 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 48 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 49 | 60 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 50 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 51 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 52 | 91 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 53 | 54 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 54 | 38 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 55 | 102 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 56 | 94 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 57 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 58 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 59 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 60 | 113 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 61 | 91 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 62 | 107 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 63 | 59 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 64 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 65 | 42 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 66 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 67 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 68 | 42 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 69 | 75 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 70 | 59 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 71 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 72 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 73 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 74 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 75 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 76 | 75 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 77 | 59 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 78 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 79 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 80 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 81 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 82 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 83 | 75 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 84 | 59 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 85 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 86 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 87 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 88 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 89 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 90 | 75 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 91 | 59 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 92 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 93 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 94 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 95 | 84 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 96 | 55 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 97 | 75 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 98 | 53 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 99 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 100 | 41 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 101 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 102 | 106 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 103 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 104 | 56 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 105 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 106 | 106 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 107 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 108 | 56 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 109 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 110 | 106 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 111 | 95 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 112 | 56 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 113 | 72 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 114 | 106 / 10187 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 115 | 1114 / 10187 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 106 | 237 | 0 | 116 | 107 / 10187 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

## Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| ODS EIENDOMSPRAKTIKK AS | |
| Adresse: Pb 6668 ST. OLAVS PLASS | |
| Post nr.: 0129 Poststed: OSLO | |
| (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr: 977 24 585 Ref.nr.: 7339 | |
| Mail adresse: espenjorgensen@obos.no Tlf.nr.: 22 86 58 60 | |

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

### 1. Eiendommen

| Kommune nr. | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | Lørenskog | 104 | 237 | | |

### 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 972 587 776 | SELVAAG BOLIG ASA | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

### 3. Begjæring

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

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

STATENS KARTVERK

Ekt kopi bekreftes

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 1 av 3

## 4. Supplerende tekst 7)

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

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

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

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

## 6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres) |
|---|---|---|
| OSLO 22/12-2015 | LARS LUND MATHIESEN FOR SELVAAG OSLO AS I HT. FULLMAKT | |

## 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | 0230 Lørenskog kommune |
|---|---|---|---|---|
| 106 | 237 | | | |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 07.01.2016 | Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA |

**Noter:**

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

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 106 Bnr. 237 Lørenskog
Skogblomsvelen 100-120, Hanebergveien 10 og 12, 1470 Lørenskog

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

| S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 84 | BÅ | 51 | B | 107 | B | 101 | B | 72 | BÅ |
| 2 | B | 60 | BÅ | 52 | B | 91 | B | 102 | B | 106 | BÅ |
| 3 | B | 55 | BÅ | 53 | B | 54 | B | 103 | B | 95 | B |
| 4 | B | 98 | BÅ | 54 | B | 38 | B | 104 | B | 56 | B |
| 5 | B | 126 | BÅ | 55 | B | 102 | B | 105 | B | 72 | B |
| 6 | B | 126 | BÅ | 56 | B | 94 | B | 106 | B | 106 | B |
| 7 | B | 91 | BÅ | 57 | B | 72 | B | 107 | B | 95 | B |
| 8 | B | 54 | B | 58 | B | 55 | B | 108 | B | 56 | B |
| 9 | B | 94 | B | 59 | B | 107 | B | 109 | B | 72 | B |
| 10 | B | 72 | B | 60 | B | 113 | B | 110 | B | 106 | B |
| 11 | B | 55 | B | 61 | B | 91 | B | 111 | B | 95 | B |
| 12 | B | 98 | B | 62 | B | 107 | B | 112 | B | 56 | B |
| 13 | B | 126 | B | 63 | B | 59 | B | 113 | B | 72 | B |
| 14 | B | 126 | B | 64 | B | 96 | BÅ | 114 | B | 106 | B |
| 15 | B | 113 | B | 65 | B | 42 | BÅ | 115 | N | 1114 | |
| 16 | B | 55 | B | 66 | B | 72 | BÅ | 116 | N | 107 | |
| 17 | B | 98 | B | 67 | B | 84 | BÅ | | | | |
| 18 | B | 84 | B | 68 | B | 42 | BÅ | | | | |
| 19 | B | 60 | B | 69 | B | 75 | BÅ | | | | |
| 20 | B | 55 | B | 70 | B | 59 | B | | | | |
| 21 | B | 107 | B | 71 | B | 96 | B | | | | |
| 22 | B | 91 | B | 72 | B | 55 | B | | | | |
| 23 | B | 54 | B | 73 | B | 84 | B | | | | |
| 24 | B | 94 | B | 74 | B | 84 | B | | | | |
| 25 | B | 72 | B | 75 | B | 55 | B | | | | |
| 26 | B | 55 | B | 76 | B | 75 | B | | | | |
| 27 | B | 107 | B | 77 | B | 59 | B | | | | |
| 28 | B | 94 | B | 78 | B | 95 | B | | | | |
| 29 | B | 72 | B | 79 | B | 55 | B | | | | |
| 30 | B | 55 | B | 80 | B | 84 | B | | | | |
| 31 | B | 107 | B | 81 | B | 84 | B | | | | |
| 32 | B | 84 | B | 82 | B | 55 | B | | | | |
| 33 | B | 60 | B | 83 | B | 75 | B | | | | |
| 34 | B | 55 | B | 84 | B | 59 | B | | | | |
| 35 | B | 107 | B | 85 | B | 95 | B | | | | |
| 36 | B | 91 | B | 86 | B | 55 | B | | | | |
| 37 | B | 54 | B | 87 | B | 84 | B | | | | |
| 38 | B | 38 | B | 88 | B | 84 | B | | | | |
| 39 | B | 102 | B | 89 | B | 55 | B | | | | |
| 40 | B | 94 | B | 90 | B | 75 | B | | | | |
| 41 | B | 72 | B | 91 | B | 59 | B | | | | |
| 42 | B | 55 | B | 92 | B | 95 | B | | | | |
| 43 | B | 107 | B | 93 | B | 55 | B | | | | |
| 44 | B | 94 | B | 94 | B | 84 | B | | | | |
| 45 | B | 72 | B | 95 | B | 84 | B | | | | |
| 46 | B | 55 | B | 96 | B | 55 | B | | | | |
| 47 | B | 107 | B | 97 | B | 75 | B | | | | |
| 48 | B | 84 | B | 98 | B | 53 | B | | | | |
| 49 | B | 60 | B | 99 | B | 95 | BÅ | | | | |
| 50 | B | 55 | B | 100 | B | 41 | BÅ | | | | |
| SUM BRØK | | 4084 | | SUM BRØK | | 3717 | | SUM BRØK | | 2386 | |

SUM BRØK (TELLERE) 10187 = NEVNER I SAMLEBRØKEN

Signaturer

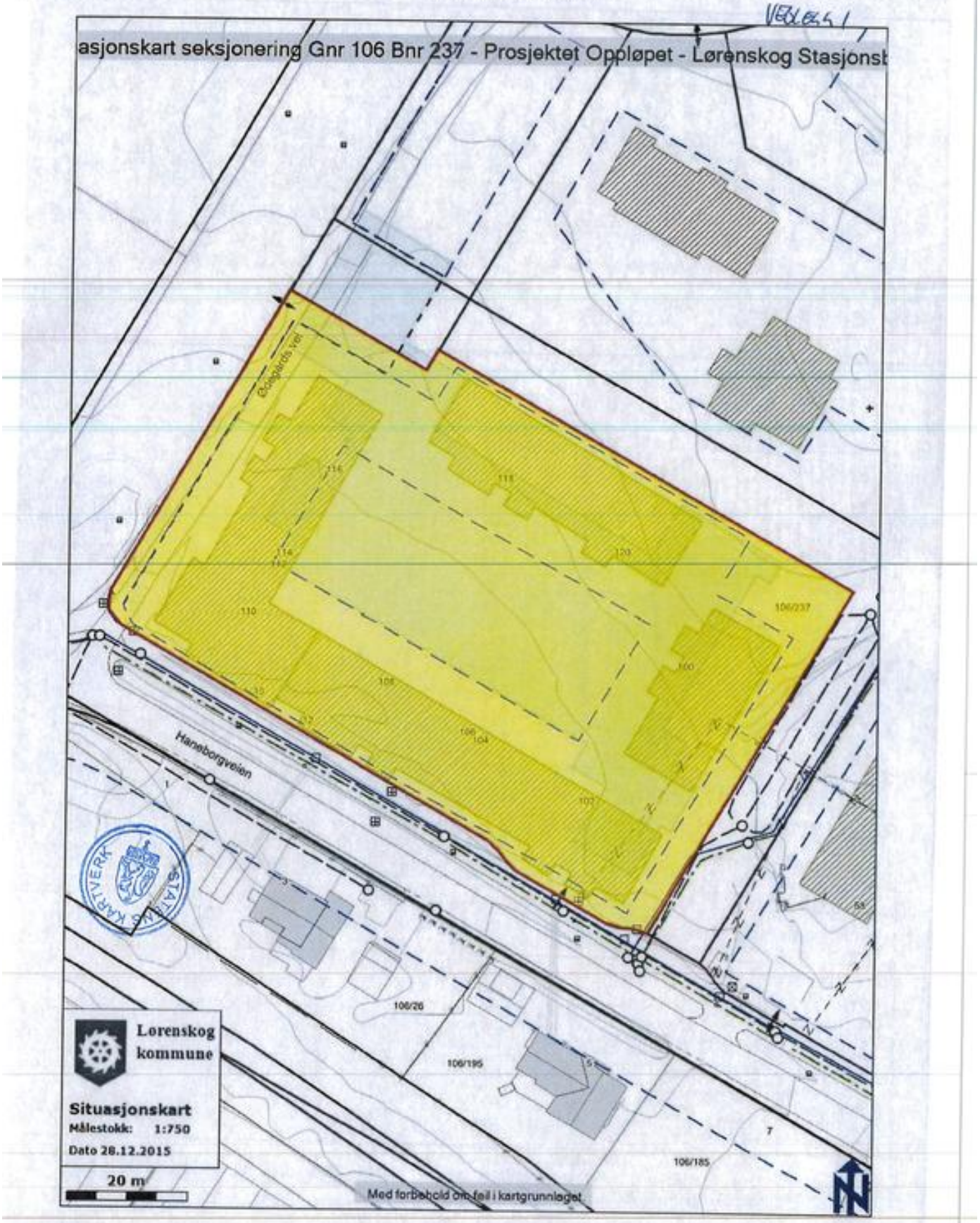
Dato 22/12-2015

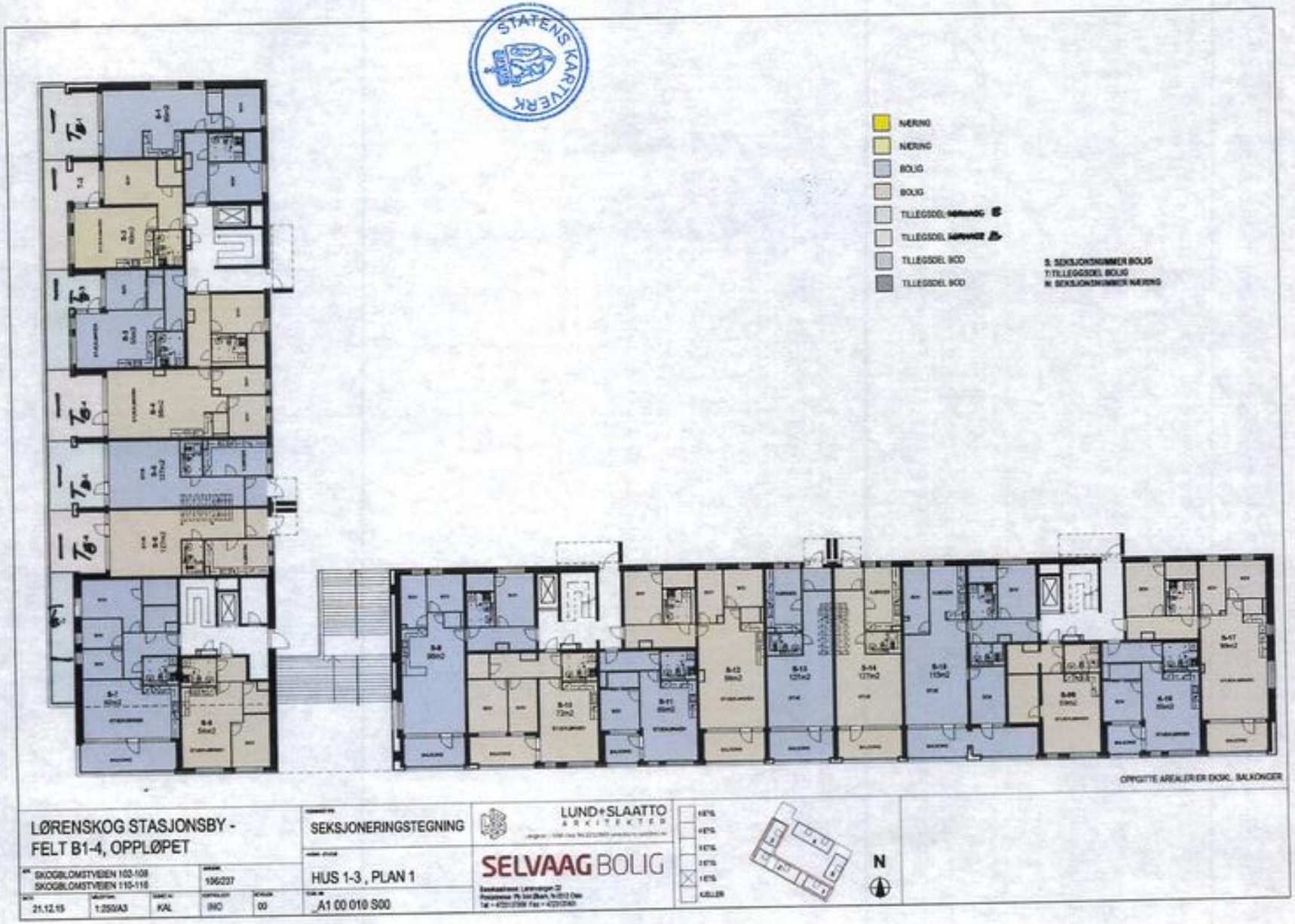
for

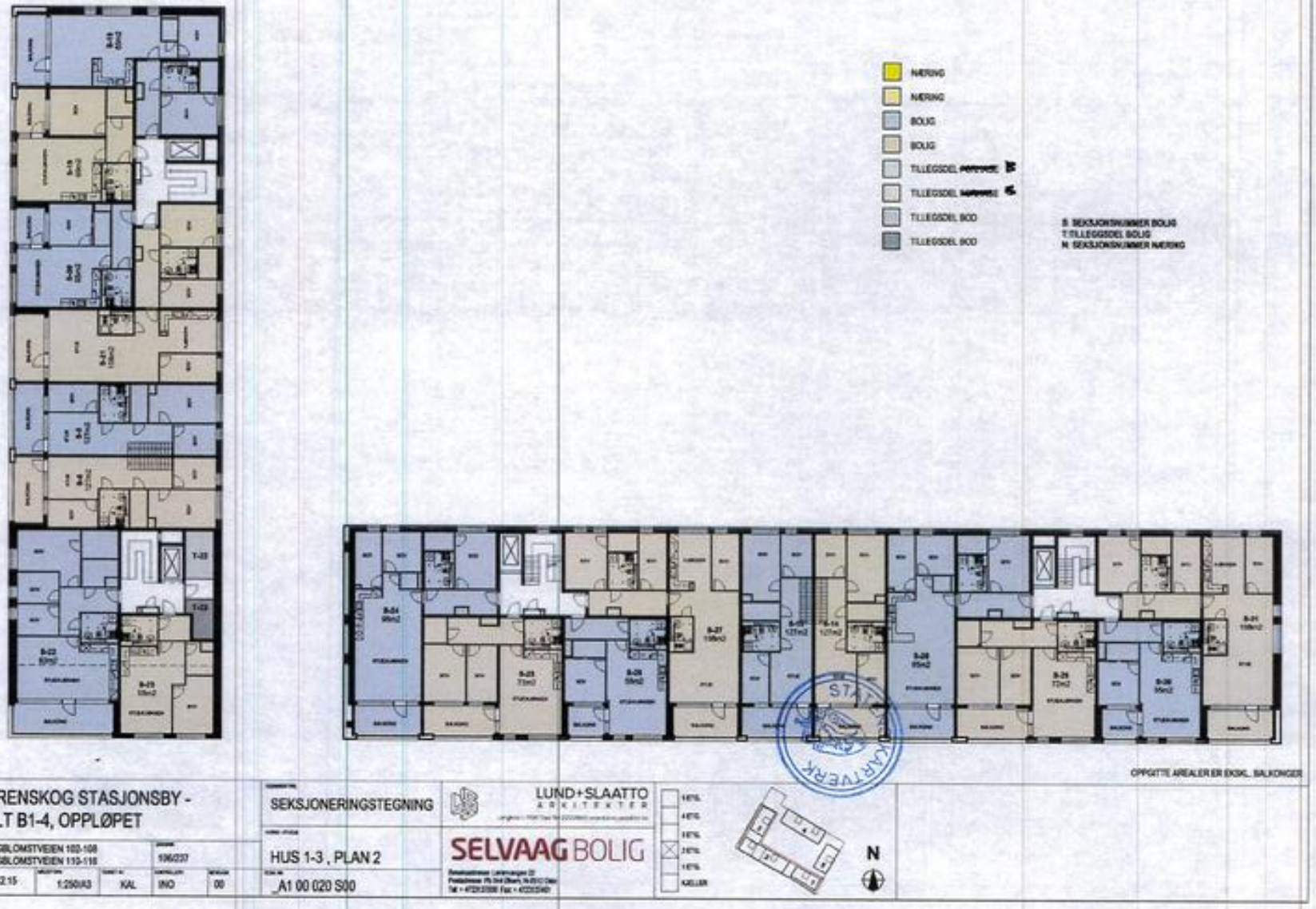
Hjemmelshaver Selvaag Bolig ASA

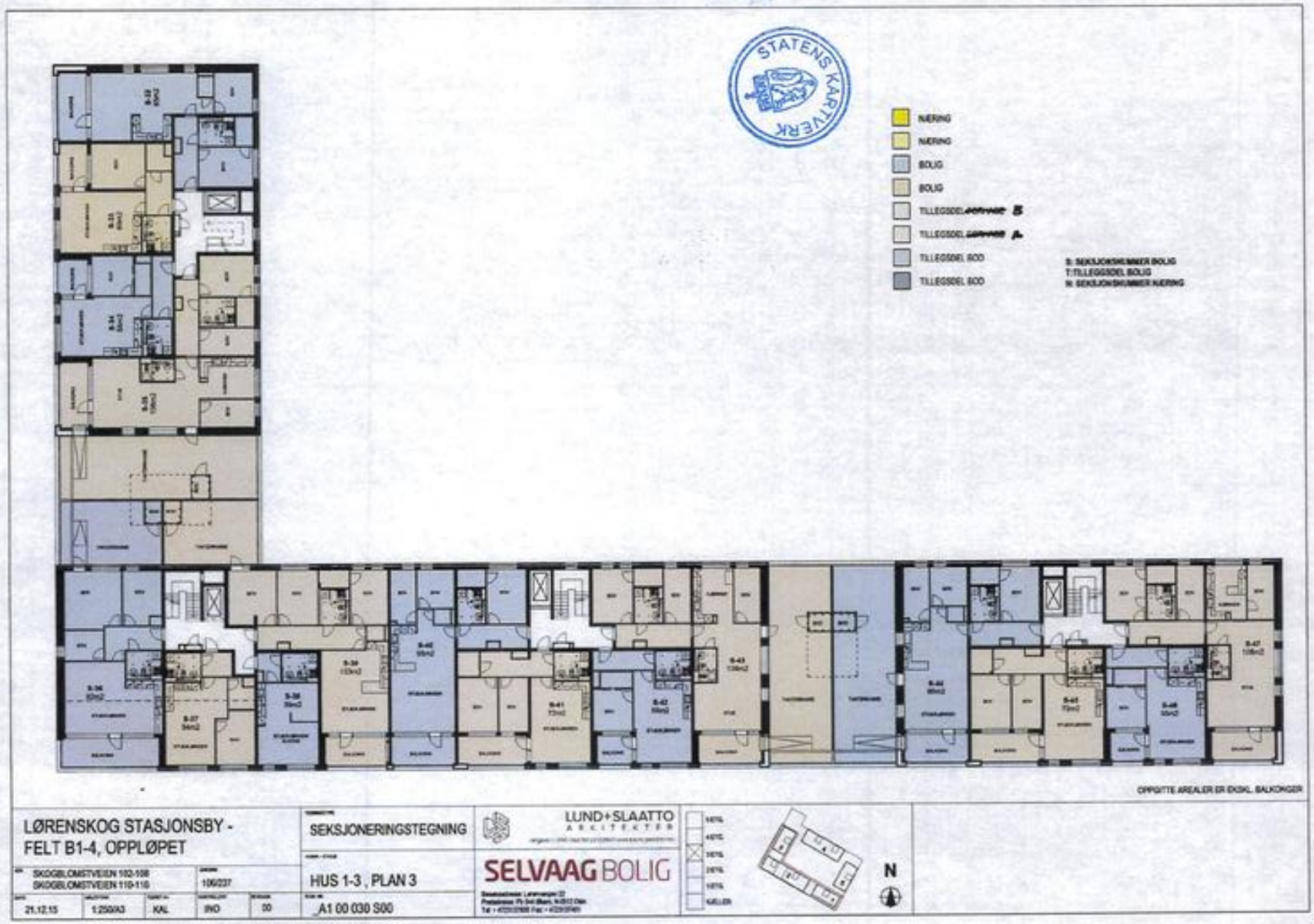
LARS LUND MATHIESEN

STATENS KARTVERK


asjonskart seksjonering Gnr 106 Bnr 237 - Prosjektet Oppløpet - Lørenskog Stasjonsb
Dalsbergets vei
Haneborgveien
106/237
106/26
106/195
106/185
Lørenskog kommune
Situasjonskart
Målestokk: 1:750
Dato 28.12.2015
20 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget


STATENS KARTVERK
NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET
SEKSJONERINGSTEGNING
LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
HUS 1-3 , PLAN 1
SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
196237
21.12.15
1:250/A3
KAL
INO
00
_A1 00 010 S00
N


NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
S SEKSJONSNUMMER BOLIG
T TILLEGGSDEL BOLIG
N SEKSJONSNUMMER NÆRING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET
SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
196/237
21.12.15
1:250/A3
KAL
INO
00
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS 1-3 , PLAN 2
_A1 00 020 S00
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
SELVAAG BOLIG
KJELLER
N


STATENS KARTVERK
NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET
SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
106/237
21.12.15
1:250/A3
KAL
RKO
00
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS 1-3 , PLAN 3
A1 00 030 S00
LUND+SLAATTO
ARCHITECTS
SELVAAG BOLIG
N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORMÅL~~ B
TILLEGGSDEL ~~FORMÅL~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING





OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SKOGBLOMSTVEIEN 102-108
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116

106/237

21.12.15 | 1:250/A3 | KAL | ENO | 00

SEKSJONERINGSTEGNING

HUS 1-3 , PLAN 4

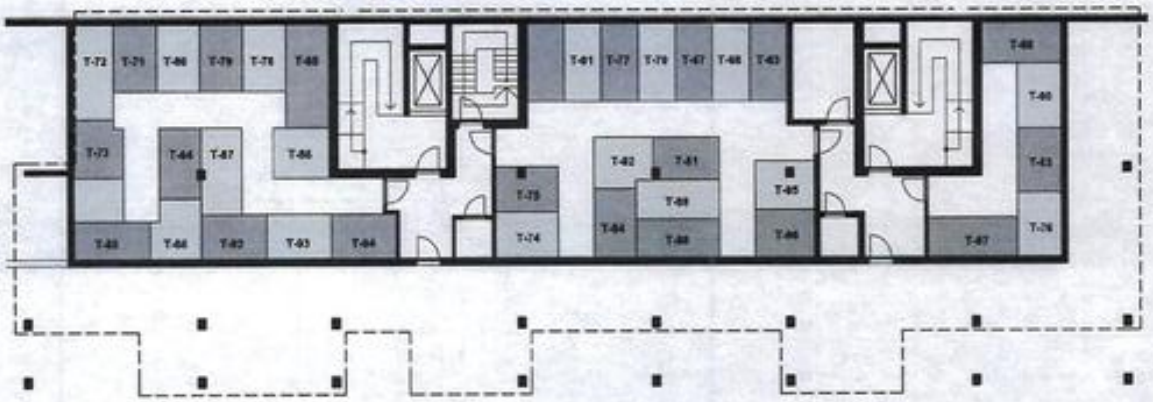
_A1 00 040 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

16%
48%
16%
3%
16%
NÆLLER

N




NÆRING

NÆRING

BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL ~~GARASJE~~ B

TILLEGGSDEL ~~GARASJE~~ B

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL BOD

**S: SEKSJONSNUMMER BOLIG**
**T:TILLEGGSDEL BOLIG**
**N: SEKSJONSNUMMER NÆRING**

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SKOGBLOMSTVEIEN 118-120 | | | 106/237 | |
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 |

SEKSJONERINGSTEGNING

KJELLER UNDER HUS 4

4A1 00 0K0 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Langgata 1, 0160 Oslo Tel: 22022900 www.lund-slaatto.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 344 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4722137000 Fax: + 4722137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
TILLEGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

STATENS KARTVERK

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120 | | | GNR/BNR: 106/237 | | |
| DATO: 21.12.15 | MÅLESTOKK: 1:250/A4 | TEGNET AV: KAL | KONTROLLERT: INO | REVISJON: 02 | TEGN.NR: 4A1 00 010 S00 |

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

FASE / ETASJE: HUS 4 - PLAN 1

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Langkaia 1, 0150 Oslo Tlf: 22512000 www.lund-slaatto.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23137000 Fax: + 47 23137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORNAGE~~ B
TILLEGGSDEL ~~FORNAGE~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SEKSJONERINGSTEGNING

HUS 4 - PLAN 2

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

SELVAAG BOLIG

| ADR | GNR/BNR |
|---|---|
| SKOGBLOMSTVEIEN 118-120 | 106/237 |

| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET AV | KONTROLLERT | REVISJON | TEGN NR |
|---|---|---|---|---|---|
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 | 4A1 00 020 S00 |

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0513 Oslo
Tel: + 47221070 00 Fax: + 47221074 01

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL ~~GARASJE~~ B
TILLEGSDEL ~~GARASJE~~ B
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120
GNR/BNR: 106/237

| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET AV | KONTROLLERT | REVISJON |
|---|---|---|---|---|
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 |

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING
HUSNR./ETASJE: HUS 4 - PLAN 3
TEGN.NR.: 4A1 00 030 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langgata 1, 0160 Oslo Tel: 22122900 www.lund-slaatto.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N




NÆRING

NÆRING

BOLIG

BOLIG

TILLEGGSDEL ~~GARASJE~~ B

TILLEGGSDEL ~~P-ROMMIGE~~ B

TILLEGGSDEL BOD

TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120

GNR/BNR: 106/237

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUS/OPPGANG + ETASJE: HUS 4 - PLAN 4

| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET AV | KONTROLLERT | REVISJON | TEGN.NR. |
|---|---|---|---|---|---|
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 | 4A1 00 040 S00 |

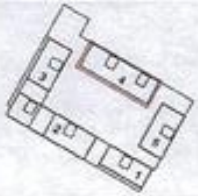
LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Langaura 1, 0050 Oslo Tlf 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

SELVAAG BOLIG

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

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORNAGE~~ B
TILLEGGSDEL ~~FORNAGE~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

STATENS KARTVERK

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 118-120 | | | GNR/BNR: 106/237 | | |
| DATO: 21.12.15 | MÅLESTOKK: 1:250/A4 | TEGNET AV: KAL | KONTROLLERT: INO | REVISJON: 02 | TEGN.NR: 4A1 00 050 S00 |

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUSNR + ETASJE: HUS 4 - PLAN 5

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: +4723137000 Fax: +4723137401

SELVAAG BOLIG

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N



NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORHAGE~~
TILLEGGSDEL ~~FORHAGE~~
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

| ADR | GNR/BNR | TEGNINGSTYPE | | |
|---|---|---|---|---|
| SKOGBLOMSTVEIEN 100 | 106/237 | SEKSJONERINGSTEGNING | LUND+SLAATTO ARKITEKTER | |
| HUSNR • ETASJE | | KJELLER UNDER HUS 5 | SELVAAG BOLIG | |
| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET AV | KONTROLLERT | REVISJON |
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 |
| TEGN. NR | | 5A1 00 0K0 S00 | | |

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N




- NÆRING
- NÆRING
- BOLIG
- BOLIG
- TILLEGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
- TILLEGSDEL ~~FORHAGE~~ Bygning
- TILLEGSDEL BOD
- TILLEGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

STATENS KARTVERK

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUSNR + ETASJE: HUS 5 - PLAN 1

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 100

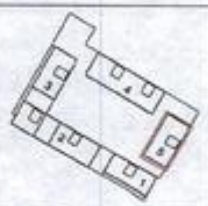
GNR/BNR: 106/237

| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET AV | KONTROLLERT | REVISJON | TEGN. NR. |
|---|---|---|---|---|---|
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 | 5A1 00 010 S00 |

LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langgaten 1, 0160 Oslo Tlf: 22122608 www.lsa.no post@lsa.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lensmyrgen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

- 5 ETG.
- 4 ETG.
- 3 ETG.
- 2 ETG.
- 1 ETG.
- KJELLER



N




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGSDEL FORHAGE B
TILLEGSDEL FORHAGE B
TILLEGSDEL BOD
TILLEGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

SEKSJONERINGSTEGNING

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

HUS 5 - PLAN 2

SELVAAG BOLIG

| GNR: | | | BNR: | |
|---|---|---|---|---|
| SKOGBLOMSTVEIEN 100 | | | 106/237 | |
| DATO: | MÅLESTOKK: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: | REVISJON: |
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 |

TEGN. NR: 5A1 00 020 S00

Besøksadresse: Lensmannsgen 22
Postadresse: Pb 544 Blakrn, N-0612 Oslo
Tel: + 4723137000 Fax: + 4723137401

6 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER

N




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL FORUAGE B
TILLEGGSDEL FORUAGE B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

STATENS VEGVESEN

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 100 | | | GNR/BNR: 106/237 | |
| DATO: 21.12.15 | MÅLESTOKK: 1:250/A4 | TEGNET AV: KAL | KONTROLLERT: INO | REVISJON: 02 |

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

HUSNR / ETASJE: HUS 5 - PLAN 3

TEGN NR: 5A1 00 030 S00

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Lyngkjær I, 0250 Oslo Tel 22122000 www.lsa.no post@lsa.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lansmyrangen 22
Postadresse: Pb 544 Bjørn, N-0512 Oslo
Tel: +4723137000 Fax: +4723137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N

STATENS KARTVERK




NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL ~~FORNØDE~~ B
TILLEGGSDEL ~~FORNØDE~~ B
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T:TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER

# LØRENSKOG STASJONSBY - FELT B1-4, OPPLØPET

ADR: SKOGBLOMSTVEIEN 100
GNR/BNR: 106/237

| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET AV | KONTROLLERT | REVISJON |
|---|---|---|---|---|
| 21.12.15 | 1:250/A4 | KAL | INO | 02 |

TEGNINGSTYPE: SEKSJONERINGSTEGNING

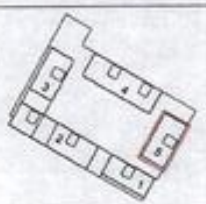
HUSNR + ETASJE: HUS 5 - PLAN 4

TEGN.NR: 5A1 00 040 S00

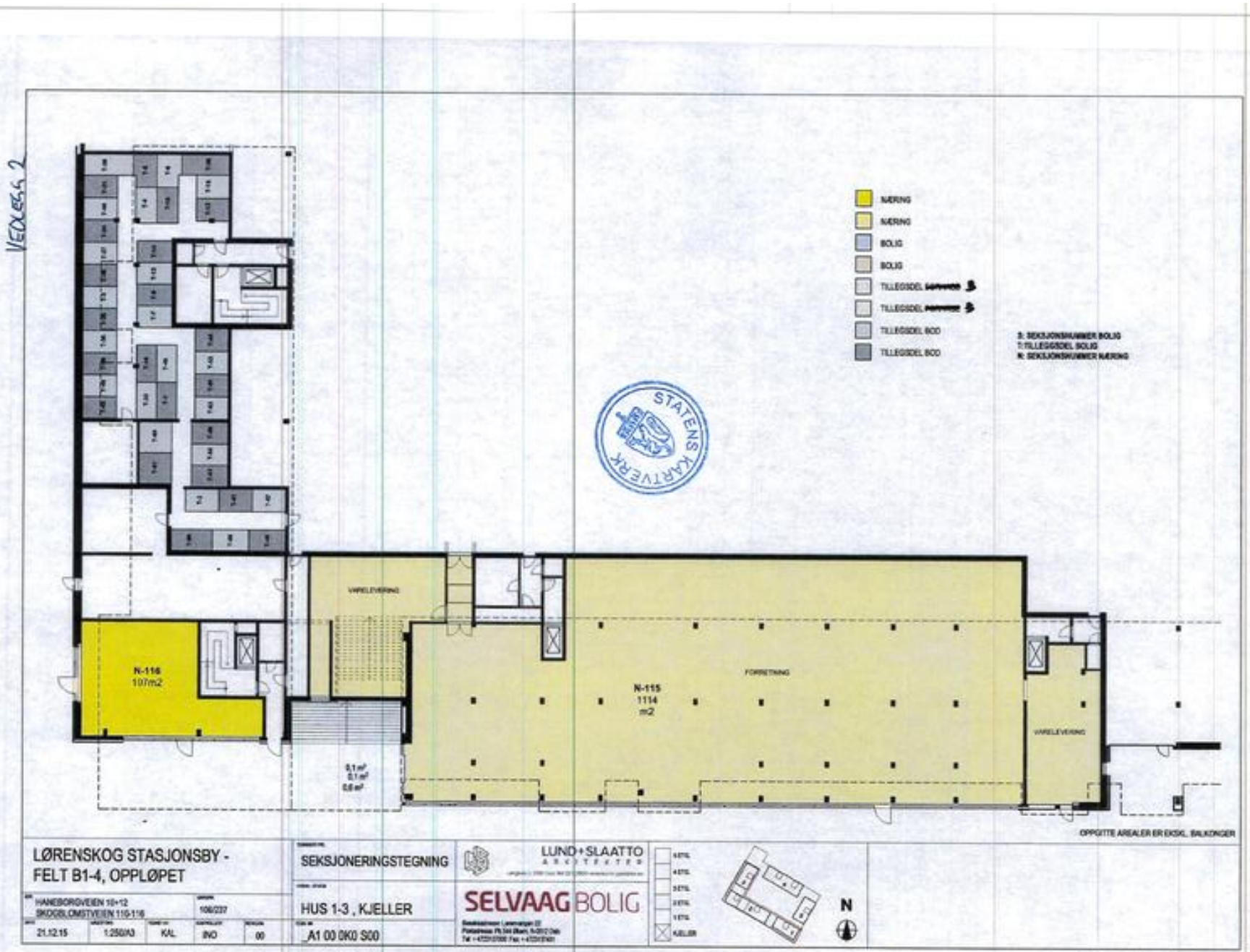
LUND+SLAATTO ARKITEKTER
Langgata 1, 0160 Oslo Tel 22122900 www.lund-slaatto.no post@lund-slaatto.no

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 4722137200 Fax: + 4722137401

5 ETG.
4 ETG.
3 ETG.
2 ETG.
1 ETG.
KJELLER



N


VEDLEGG 2
NÆRING
NÆRING
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING
STATENS KARTVERK
VARELEVERING
N-116
107m2
N-115
1114
m2
FORRETNING
VARELEVERING
OPPGITTE AREALER ER EKSKL. BALKONGER
LØRENSKOG STASJONSBY -
FELT B1-4, OPPLØPET
HANEBORGVEIEN 10+12
SKOGBLOMSTVEIEN 110-116
106/237
21.12.15
1:250/A3
KAL
INO
00
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS 1-3 , KJELLER
_A1 00 0K0 S00
LUND+SLAATTO
ARCHITECTS
SELVAAG BOLIG
KJELLER
N



Velkommen til

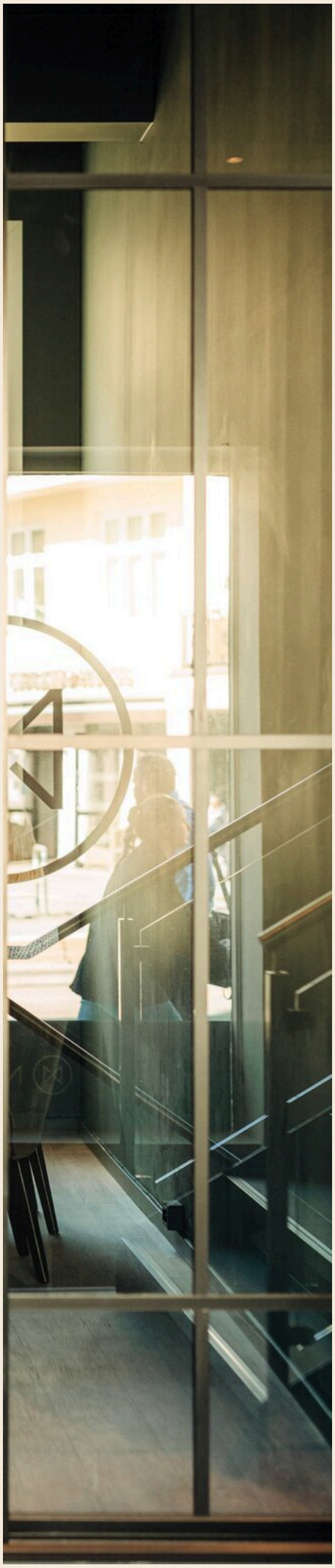
# Nordvik Lørenskog

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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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: 65-0068/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogblomstveien 116 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 237, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 236 (ideell andel 1/123) 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
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540





**Donna Lilly Padilla**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517


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