

Ødegårds vei 31

2 soverom | 56 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Ødegårds vei 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Nabolagsprofil
26	Om boligen
37	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
114	Vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Moderne 3-roms topp-/hjørneleilighet. Sydøstvendt balkong, garasje og heis. Selveier. Sentral beliggenhet

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	113 630,-
Totalpris	4 603 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 708,-
BRA-i	56 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2018
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Ødegårds vei 31 - en moderne og stilren 3-roms selveierleilighet fra 2018, attraktivt beliggende i Lørenskog Stasjonsby. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med enkel heisadkomst, og har en sydøstvendt balkong som naturlig forlenger stuen. Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder.

Kort fortalt:

Balkong på 10 kvm

Garasjeplass

Moderne og flott planløsning

Fjernvarme

Balansert ventilasjon

Praktisk innvendig bod

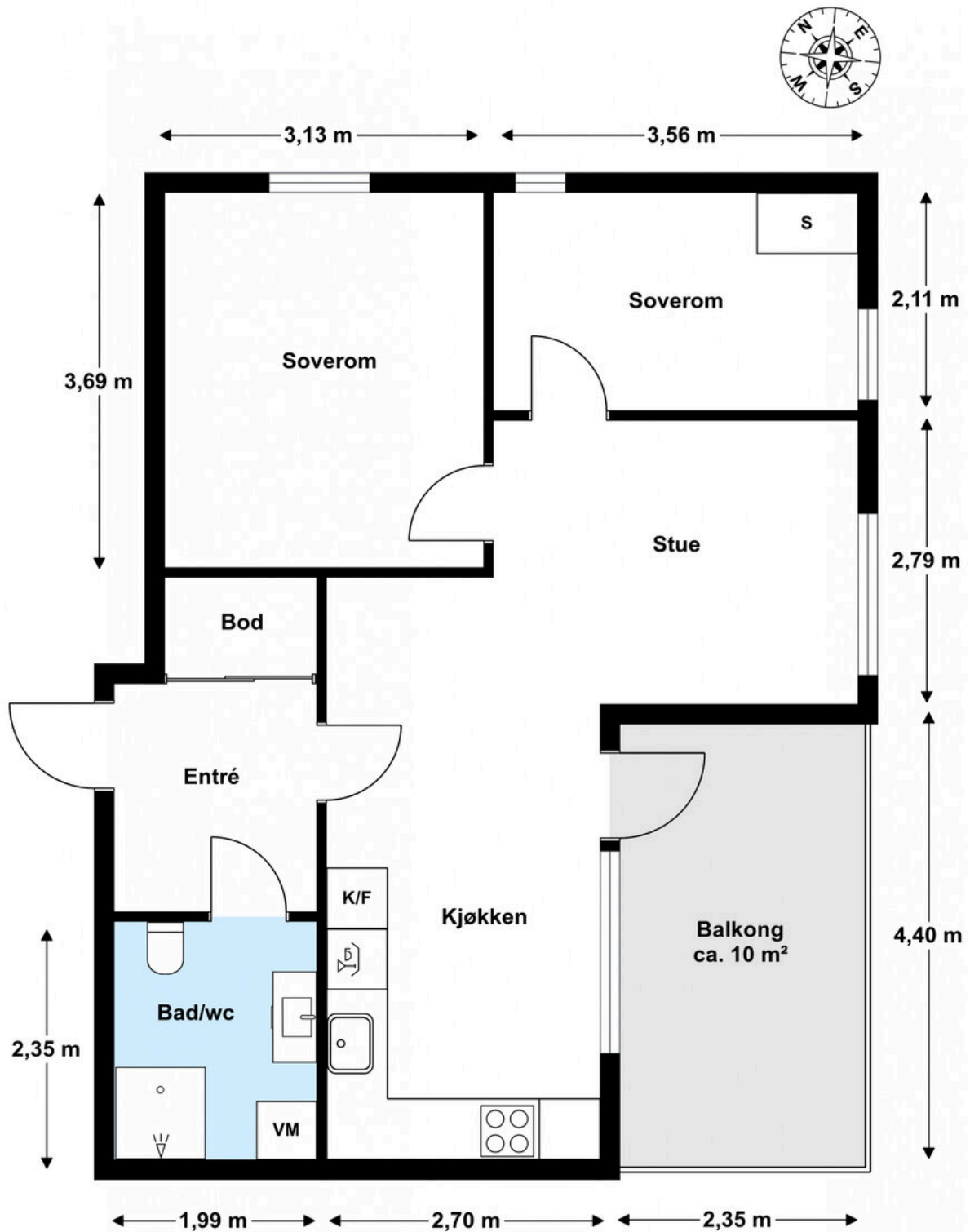
Heisadkomst

Disponerer 1 kjellerbod på 7 kvm

Umiddelbar nærhet til butikker, skoler, barnehager og SNØ skihall

Ødegårds vei 31

4. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
 Ikke egnet for arealberegning.



























Fin intern beliggenhet.
Arkivbilde.



Fint område. Arkivbilde.

1-6311.jpg



018_SK~1.JPG



Kort vei til buss/tog -
Lørenskog Stasjon.

Kort vei til butikker og
spisesteder.



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>



Ødegårds vei 31

Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	22 min 🚶 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 🚶 2.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 🚶 3 km

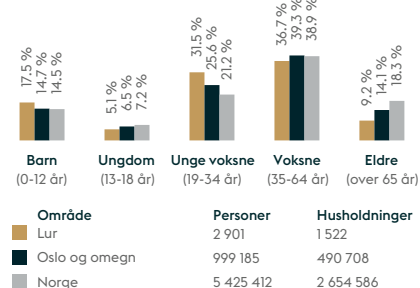
Offentlig transport

🚶 Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Lørenskog stasjon Linje 67, 120	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Stovner Linje 4, 5	7 min 🚶 3.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 14.8 km
🚶 Oslo Gardermoen	27 min 🚶

Barnehager

🚶 Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Margaretalia barnehage (1-5 år...) 48 barn	6 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

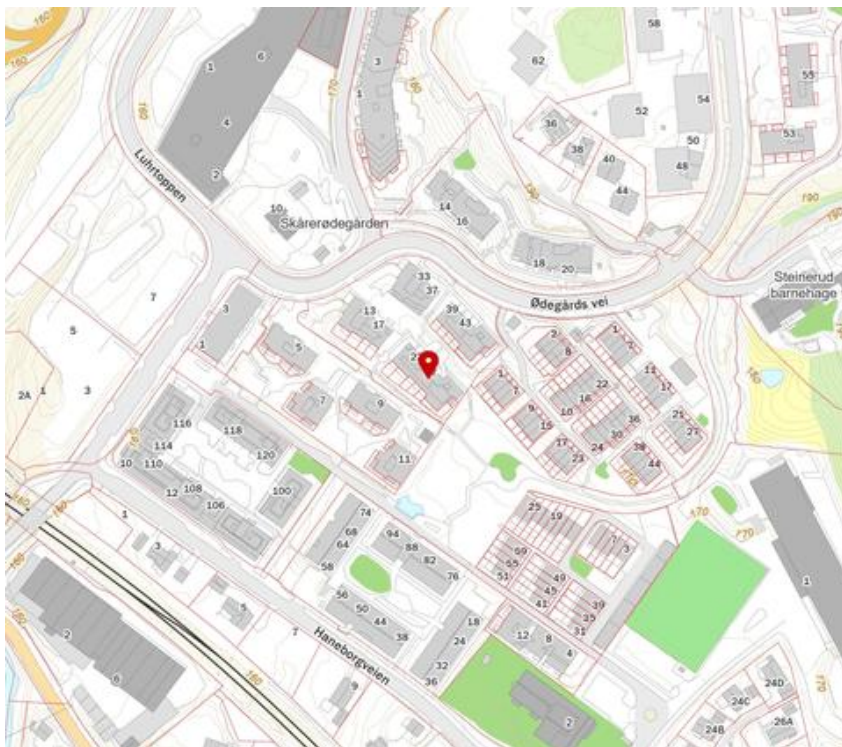
Sport

🚶 Luhr skole	4 min 🚶
🚶 Roald Amundsensvei 22 - balløk...	12 min 🚶
🚶 EVO SNØ	5 min 🚶
🚶 Sportytude Lørenskog Snø	7 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0295/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 31, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 243, snr 88 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Kjell Tormod Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
4

Antall soverom

2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bod, bad/wc, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Sportsbod i kjeller.
Total BRA: 7 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
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 7 kvm.
- 1 garasje plass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering
Leiligheten disponerer en garasje plass (nr. 88) i felles, oppvarmet garasjeanlegg.
Garasjen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen, og felleskostnader innbetales sammen med felleskostnader for seksjonen.
Dersom garasjen omsettes separat vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 850.

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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?
Svar: Utbedringer i garasje.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2017. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Dører: Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Inspecta, EI30/Rw38db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2017. Balkongdøren er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasjegrاد og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue og kjøkken til sydøstvendt balkong på ca. 10,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap i himlingen på bad/wc. Inspeksjonsluke i entré med stoppekran, vannmåler og innsyn bak toaletsisterne m.m. Synlige avløpsrør i

pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og bredbånd tilknytning. Vannbåren varme med radiatorer i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad/wc. 230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringssskap: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler.

TGIU

Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 2018. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon teknet med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong med fliser og linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

4. Etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I følge vedtektene er det fastsatt at korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - 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.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder: Vannbåren varme med radiatorer i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad/wc.

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke selv bebodd leiligheten

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 708,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv, internett, garasje, kontigent Lørenskog Stasjonby, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:

Kontingent Lørenskog Stasjonsby: 150,00

A konto fjernvarme: 1 106,00

Garasje: 173,80

Felleskostnader: 3 767,40

Digital-tv/internett: 511,00

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har inngått ny avtale om A-konto for fjernvarme. Kostnaden vil bli tatt ut av fellesutgiftene og vil fremover bli fakturert direkte til den enkelte seksjonseier, utenfor leilighetens felleskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utover det som innbetales som fellesutgifter til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 090 417,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 361 668,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Blinken, orgnr. 921658400

Om sameiet

Sameiet Blinken består av 91 seksjoner.

Forretningsfører er utført av OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret opplyser at det er ingen store planer i sameiet pr. nå som vil medføre økninger i felleskostnader og fellesgjeld. Dog er det nytt møte i mars hvor det pt. ikke er bestemt om felleskostnadene skal økes eller ikke, dersom det blir vedtatt en økning vil den ligge på rundt 5%.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

- Styret har jobbet med utbedring av garasjen
- Byttet til led lamper i alle bygg (sparer 50-60% av kostnader til lys pr. år)
- Styret har byttet strømvaktale fra Fjordkraft til Å Entelios
- Satt inn varmepumpe som blant annet tørker godt opp i garasjen

Innkalling til årsmøte 2025 med regnskap og protokoll følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra årsberetning fra 2025:

- Driftsinntektene er kr. 27 547 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladekostnader EL-bil.
- Driftskostnadene er kr 78 164 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.
- Finanskostnader er kr 5 911 lavere enn budsjettet.

Årets resultat på kr 107 702 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital pr. 31.12.2024: 50 979,-

Regnskap for 2024 og budsjett 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, men dyrene skal luftes utenfor sameiets område.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6682158

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 471 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal, og er pent opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

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

Det vil bli skiltet på oppsatte fellesvisninger.

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 attraktivt og sentralt boligområde i Snøbyen, tidl. Lørenskog stasjonsby, i Lørenskog kommune. Det er gangavstand til dagligvarebutikkene Rema 1000 og Joker, samt kort vei til Metro-, Triaden- og Strømmen kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og fasiliteter. Området har meget gode kollektivforbindelser med nærhet til både Lørenskog bussterminal og togstasjon, med direkte forbindelser til blant annet Oslo sentrum og Lillestrøm.

Det er kort avstand til barnehager og skoler på alle trinn, samt gode fritidstilbud i nærområdet, som lekeplasser, idrettsbane, ballplasser, Lørenskog ishall, svømmehall, tennisbane og Losby golfbane. Videre ligger Lørenskog Hus i nærheten, med kulturarrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjenester. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Rådhusparken, langs Langvannet og videre innover i Østmarka med turstier og lysløyper.

Kjøretid er ca. 11 minutter til Lillestrøm, ca. 17 minutter til Oslo sentrum og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og

bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan "014 Ødegården - felt B1, O1 og Af2" datert 02.03.2012 (sist revidert 14.11.2012) med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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.

- Sweco Norge AS varsler med dette, på vegne av Ruter AS, oppstart av arbeid med detaljregulering for Kloppaveien 20 m.fl. i Lørenskog kommune, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) Planen skal legge til rette for et bussanlegg med tilhørende kontor- og undervisningsfunksjoner, parkering og nødvendig teknisk infrastruktur/energiforsyning. Anlegget dimensjoneres for elektriske busser og framtidige behov i kollektivtilbudet, og vil kunne gi om lag 270-300 arbeidsplasser. Planen skal også ivareta trafikksikkerhet for gående og syklende, samt hensyn til naturmangfold og vannmiljø langs Fjellhamarelva.

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/106/243/88:

02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer

Lørenskog EL-verk.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

PB:B.2.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - Best. om

vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1009

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1099

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn B. 9/1987

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055160 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2014 - Dokumentnr: 306243 - Best. om
vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av
nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp,
overvannsføring, fordrøyingsbasseng og
brannvannsbasseng.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte
parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 945030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr.
196
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 972970 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om
vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om
kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161139 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:1-56
Rett til adkomst til avfallssystem på tomten
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161168 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2018 - Dokumentnr: 1002379 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 88
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/4835

01.01.2020 - Dokumentnr: 939650 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:106 Bnr:243 Snr:88

01.01.2024 - Dokumentnr: 171701 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:106 Bnr:243 Snr:88

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 55 000,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Utlegg styling kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 5 000,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 15 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 5 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-

Sikringspant kr. 545,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Utlegg boligstyling - Styleriet. Faknr 1981 kr. 22 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade, full kveld, VR, 3D-
plantegning, ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport m/målsatt plantegning, ca. kr. 8
000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 295,- for vederlag og
utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Megler

Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler / Jurist MNJ /
MBA strategi og ledelse
Tlf. 99007542

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

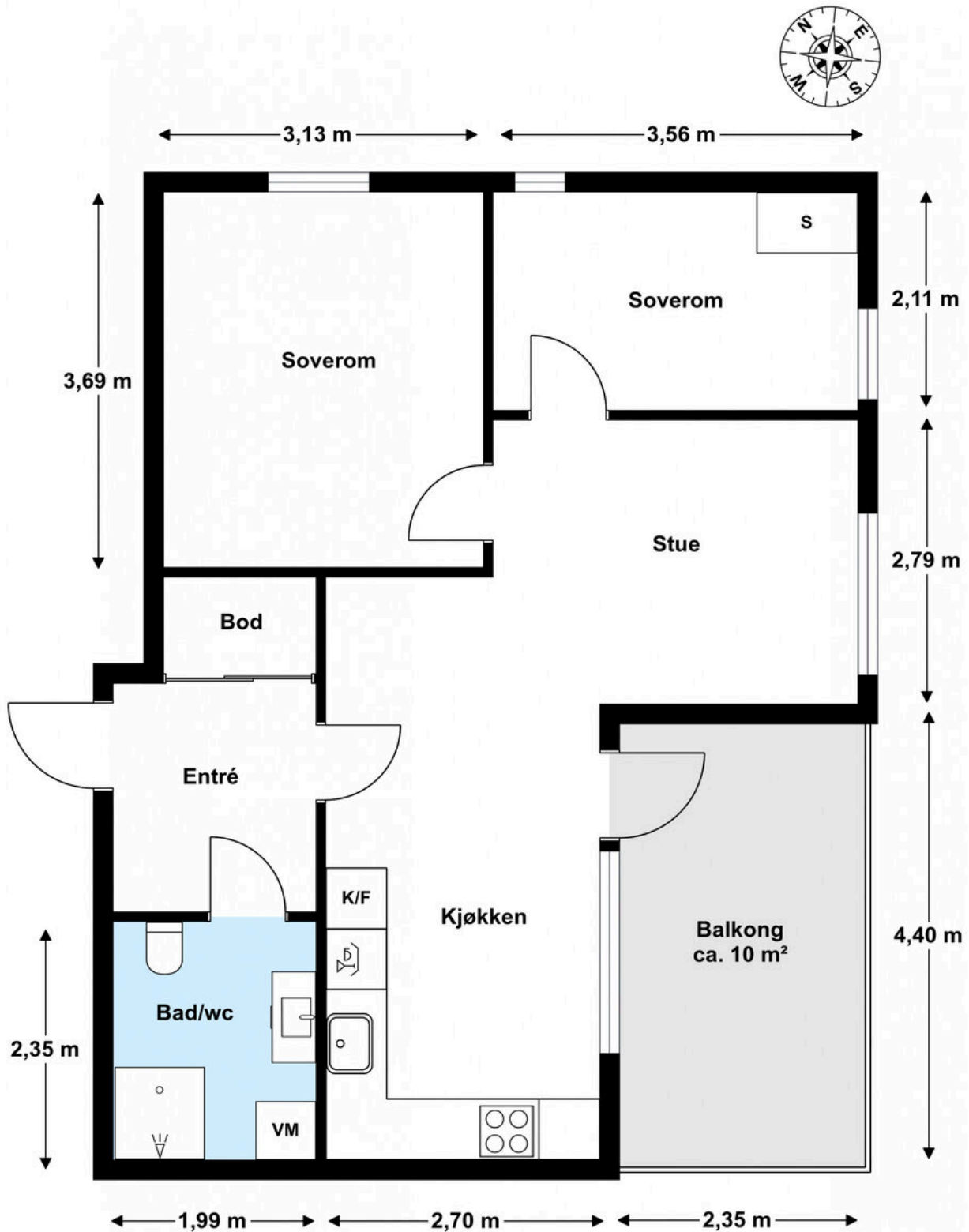
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en
rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget.

- 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
varierte ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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





Ødegårds vei 31

4. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Ødegårds vei 31 , 1470 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 # gnr. 106, bnr. 243, snr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 10.01.2026

Oppdragsnr.: 13372-4324

Referansenummer: SX3858

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2018. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Ferdigattest er gitt 20.06.2019. Leiligheten ligger i bygningens 4. etg og består av entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 10,3 m². Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 7 m² og 1 garasje plass (nr. 88). Boligen har en arealeffektiv planløsning og fremstår godt vedlikeholdt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 2018. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong med fliser og linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2017. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Inspecta, EI30/Rw38db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2017. Utgang fra stue og kjøkken til sydøstvendt balkong på ca. 10,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregneret tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Eikeparkett i entré, bod, begge soverom, kjøkken og i stue. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og bod. Malte betonghimlinger i begge soverom, kjøkken og i stue. Hvite 1-speils innvendige dører i tre. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Malte karmen og malte dørgerikter. Skyvedører med hvite laminerte fronter til bod ved entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i begge soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (kabin type PART). Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med fliser. Himling med ståplater belagt med PVC, samt downlights, avtrekksventil og rørskap. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servantinnredning med glatte laminerte fronter i imitert eik e.l, servantskap, heldekkende porselenservant, ettgrens servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjult røranlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Malt vegg, 3 stk stikkontakter og benkebelysning over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrens kjøkkenarmatur. Integret oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Siemens. Kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast

type rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er installert Flowstop (lekkasjevarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Kjøkkenet har komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap i himlingen på bad/wc. Inspeksjonsluke i entré med stoppekran, vannmåler og innsyn bak toalettsisterne m.m. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og bredbånd tilknytning. Vannbåren varme med radiatorer i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad/wc. 230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringskap: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

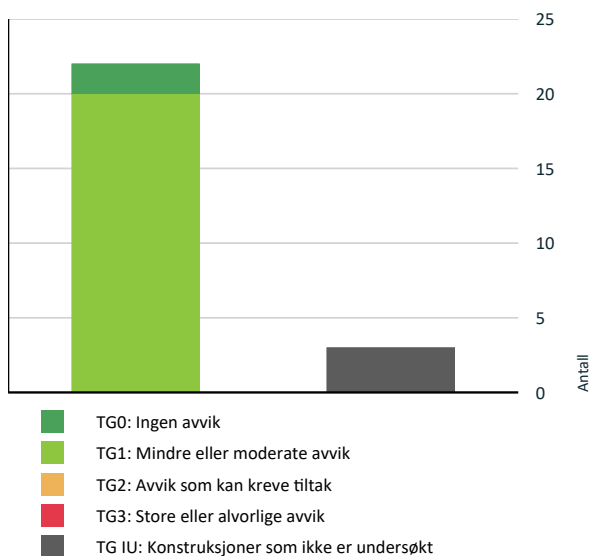
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning (rammesøknad) datert 14.04.2016. Ferdigattest er gitt 20.06.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2017. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (Inspecta, EI30/Rw38db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2017. Balkongdøren er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue og kjøkken til sydøstvendt balkong på ca. 10,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. Det er montert utelampe og strømuttak.

TG 4J Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 2018. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Drenering er utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong med fliser og linoleumsbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Eikeparkett i entré, bod, begge soverom, kjøkken og i stue.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og bod. Malte betonghimlinger i begge soverom, kjøkken og i stue.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg over kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 1-speils innvendige dører i tre. Innerdør med glassfelt mellom entré og stue. Malte karmen og malte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedører med hvite laminerte fronter til bod ved entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i begge soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (kabin type PART). Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon. Dokumentasjon og produktbeskrivelser finnes i boligmappe/perm.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med ståplater belagt med PVC, samt downlights, avtrekksventil og rørskap. Merknad: Det mangler flisfuge mellom sokkelflis veggflis mellom toalett og dør. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 9 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone

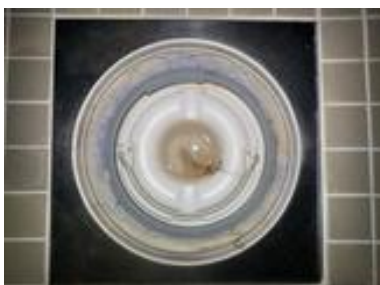


Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er lagt toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Terskel med silikonfuge ved døråpning. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servantinnredning med glatte laminerte fronter i imitert eik e.l, servantskap, heldekkende porselenservant,

Tilstandsrapport

ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusj batteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjult røranlegg. Merknad: Det ble registrert noe løs folie/laminat på kanten til den nedre skuffen i servantinnredningen. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og laminerte benkeplateer. Takhøy/oppforet innredning. Malt vegg, 3 stk stikkontakter og benkebelysning over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Siemens. Kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast type rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er installert Flowstop (lekkasjvarsler) med magnetventil til vanntilførsel. Kjøkkenet har komfyrvakt.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsøk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap i himlingen på bad/wc. Inspeksjonsluke i entré med stoppekran, vannmåler og innsyn bak toalettsterne m.m. Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke med stoppekran



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og bredbånd tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer i stue/kjøkken, samt gulvvarme på bad/wc. Inspeksjonsluke er lokalisert i entré. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230V TN-S systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringssskap: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Nyinstallasjon i 2018 ble utført av DE Elektro AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

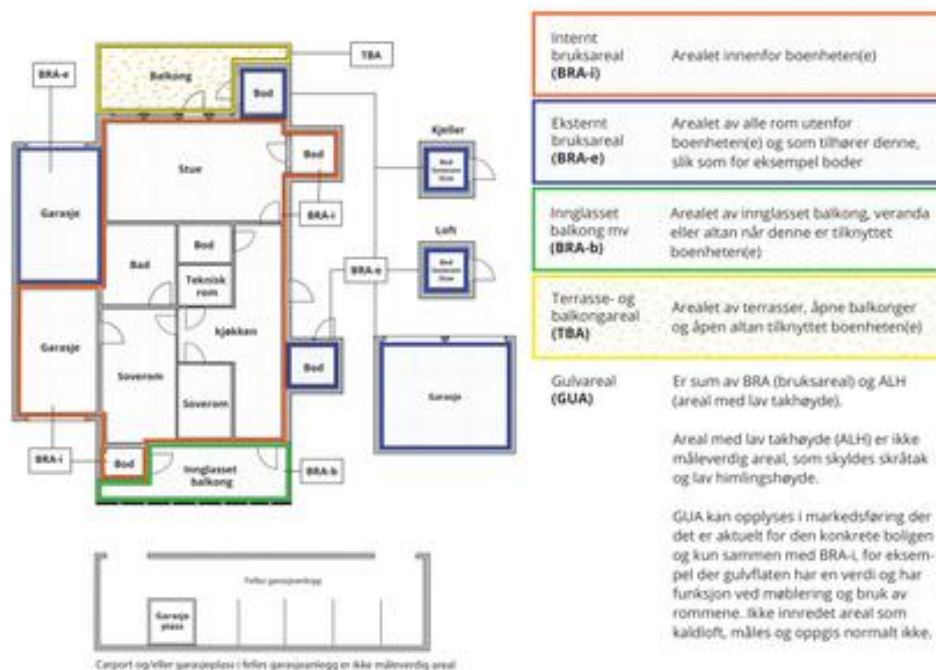
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	56			56	10
Kjeller		7		7	
SUM	56	7			10
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bod, bad/wc, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

4.Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 10,3 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 7 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegning (rammesøknad) datert 14.04.2016. Ferdigattest er gitt 20.06.2019.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Selveierleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	55	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	243		88	5471.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ødegårds vei 31

Hjemmelshaver

Kjell Tormod Karlsen

Boligselskap

Eierseksjonssameiet
Blinken

Eierandel

56 / 4835

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

921658400

Felles gjeld:

Kr. 147 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i leilighetsbygg beliggende i et attraktivt boligområde sentralt i Lørenskog Stasjonsby i Lørenskog kommune. Gangavstand til dagligvarebutikkene Rema 1000 og Joker. Kort avstand til Metro-, Triaden-, og Strømmen kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Lørenskog bussterminal og togstasjon med bl.a. forbindelser til Oslo sentrum og Lillestrøm. Kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn, samt nærhet til lekeplass, idrettsbane, ballplasser, Lørenskog ishall, Losby golfbane, svømmehall og tennisbane m.m. Nærhet til Lørenskog Hus med bl.a. kulturelle arrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjeneste m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Rådhusparken og Langvannet, samt turstier og lysløyper innover i Østmarka. Ca. 11 min. med bil til Lillestrøm, ca. 17 min. til Oslo Sentrum og ca. 30 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 5.471,6 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6682158			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	10.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.01.2026	
2	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX3858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
2. feb. 2026

Oppdragsnummer
21-0295/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ødegårds vei 31, 1470 LØRENSKOG	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Kjell Tormod Karlsen	
Fullmektige Stian Møller-Karlsen for Kjell Tormod Karlsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. mai 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. Kjell Tormod Karlsen
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: se meglerinfo Forsikret i: se meglerinfo	

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: Utbedringer i garasje

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Opprinnelig salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

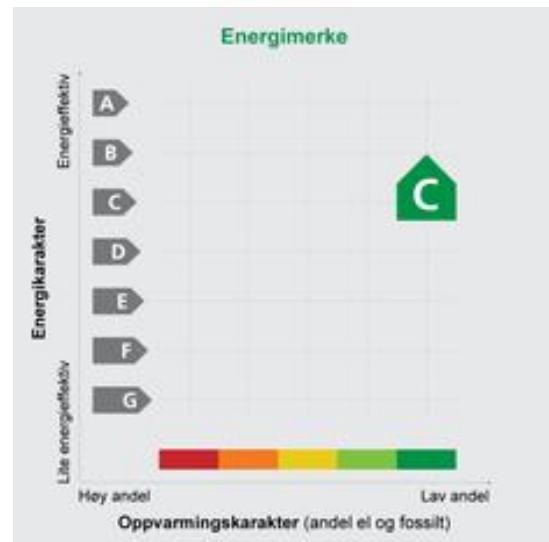
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0295/25

Adresse	Ødegårds vei 31
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	106
Bnr.	243
Seksjonsnr.	88
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2018-914092
Dato	10.08.2018



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2018

BRA: 56,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0295/25 . Vår ref.: 7679-1-88

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Blinken
Organisasjonsnr: 921658400
Seksjonseier: Karlsen, Kjell Tormod
Medeier:
Leilighetsnummer: 88
Adresse: Ødegårds Vei 31, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 88
Gnr. 106
Bnr. 243

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6682158.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Garasje: tilleggsdel til boligen, selges med bolig eller innad i sameiet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved separat salg av garasjen. Næringsseksjon 89,90 og 91 er garasjer som er solgt til seksjonseier i andre sameier i Lørenskog Stasjonsby. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i etter gjeldende prisliste. Vedrørende nøkler/åpner til garasje: kontakt styret. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kon

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 708,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent Lørenskog Stasjonsby	150,00	
A konto fjernvarme	1 106,00	
Garasje	173,80	
Felleskostnader	3 767,40	
Digital-tv/internett	511,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	16,-
Fradragsberettigede kostnader:	105,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	147,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Skogsletten, e-post: blinken@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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

Organisasjonsnummer: 921658400

Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Snø i 3 etasje. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Mia Gabrielsen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS leder årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Mia Gabrielsen 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 Mia Gabrielsen ble foreslått. Som protokollvitner ble Trine Merete Engebretsen foreslått.

 Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

 Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak:


Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

 Vedtatt.

7. Honorar for ekstraordinært arbeid i forbindelse med prosjekt garasje

Styret ønsker å be om kr. 50.000,- i lønn i tillegg til styrehonorar for alle timene som er brukt på ekstraordinært arbeid i forbindelse med prosjekt garasje, bytte av lamper og ventilasjonssaker og reklamasjon/advokatsaker som vi spesifikt har måttet følge opp utenom det ordinære arbeidet det siste året.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Vedtektsendring -Forslag tillegg til vedtektene 2-1. Rettslig disposisjonsrett

Dagens vedtekter 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Styret foreslår å innlemme begrensninger for korttidsutleie 2-1 (3) Endringen vil skyve dagens punkt 3 og 4 til punkt 4 og 5 i oppdaterte vedtekter.

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

Om årsmøtet vedtar endringen vil oppdaterte vedtekter 2-1 Rettslig disposisjonsrett se slik ut.

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 3 i vedtektenes 2-1 (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

 Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det ble en diskusjon på årsmøte rundt styreverv og godtgjørelse og årsmøtet ønsket nytt vedtak på sak 7 etter mer informasjon, og det vil derfor bli avholdt digitalt ekstraordinært årsmøte om kort tid for behandling av sak 7.

Årsmøtet ga uttrykk for at dette er en ok løsning, ingen motstand på forslaget.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Skogsletten

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Skogsletten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simon Dehli

Petter Skogsletten

Følgende stilte til valg:

Simon Dehli

Petter Skogsletten

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Merete Engebretsen

Følgende stilte til valg:

Trine Merete Engebretsen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7679

EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

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:

18. mars 2025 kl. 18:00, Snø eller garasjen?.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar for ekstraordinært arbeid i forbindelse med prosjekt garasje
8. Vedtektsendring -Forslag tillegg til vedtektene 2-1. Rettslig disposisjonsrett
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Mia Gabrielsen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS leder årsmøtet.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

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. 7679 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

Sak 7

Honorar for ekstraordinært arbeid i forbindelse med prosjekt garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å be om kr. 50.000,- i lønn i tillegg til styrehonorar for alle timene som er brukt på ekstraordinært arbeid i forbindelse med prosjekt garasje, bytte av lamper og ventilasjonssaker og reklamasjon/advokatsaker som vi spesifikt har måttet følge opp utenom det ordinære arbeidet det siste året.

Forslag til vedtak

Ekstra godtgjørelse for ekstraordinært arbeid kr 50 000,-

Sak 8

Vedtektsendring -Forslag tillegg til vedtektene 2-1. Rettslig disposisjonsrett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens vedtekter 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Styret foreslår å innlemme begrensninger for korttidsutleie 2-1 (3) Endringen vil skyve dagens punkt 3 og 4 til punkt 4 og 5 i oppdaterte vedtekter.

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

Om årsmøtet vedtar endringen vil oppdaterte vedtekter 2-1 Rettslig disposisjonsrett se slik ut.

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Forslag til vedtak

Nytt punkt 3 i vedtektenes 2-1 (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Elisabeth Skogsletten
Styremedlem	Harald Nordseth
Styremedlem	Snorre Fuglesang
Styremedlem	Petter Skogsletten

Varamedlem Marthe Kobbersletten Jensen og Trine Engebretsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post blinken@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Blinken.

Eierseksjonssameiet Blinken består av 91 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Blinken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921658400, og ligger i LØRENSKOG kommune.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styret består av:

Styreleder Elisabeth Skogsletten. Styremedlemmer Harald Nordseth, Snorre Fuglesang og Petter Skogsletten.

Styret har hatt 10 styremøter, 1 regnskapsmøte 1 beboermøte og 1 ex.ord. årsmøte i 2024/2025.

På årsmøtet 2024 ble det bestemt at styret bruker advokat til reklamasjonssakene. Det ble jobbet intenst hele våren med å gjøre klart store gamle reklamasjonssaker som først ble sendt til Selvaag. Vi ønsket at Selvaag skulle gjøre ferdig reklamasjonene/reparere og ferdigstille arbeidene.

Ikke alle sakene ble godkjent av Selvaag som mente at de var for gamle. De har uthalet reklamasjonssakene over flere år.

Sak «garasjer» ble sendt til forlikrådet 1 juni 2024.

Sak «garasjene» ble henvist videre fra Forlikrådet til Tingretten, med grunnlag fra Selvaag bolig om at garasjesaken var lik sak i sameiet Skrensen i Snøbyen.

Skrensen gikk i sin tid videre i sin sak og tapte saken med påfølgende store saksomkostninger og i tillegg ble de dømt til å betale saksomkostningene til Selvaag bolig. Styret tok derfor ikke saken med garasjen videre til Tingretten.

Iflg Opakrapporten styret fikk laget tidligere så var det kritiske tilstander på søylene og noen vegger i garasjene. Styret bestemte derfor å innhente tilbud på sak, garasjer.

Tilbudet fra TB-interiør var det beste, og de samarbeider med Weber som leverer betong og komponenter til bruk i garasje. De var på flere befaringer på Blinken hvor det ble diskutert hva vi skulle gjøre med spesielt bærende søyler i garasjen. Det er kritisk at armeringsjernet inni søylene ruster, grunnet mye vann som trekker inn i søylene.,

Høsten 2024 ble det holdt beboermøte og ex. ord. årsmøte og saken ble vedtatt med kapitalinnkalling fra sameiet/sameiebrøk. Se protokoll fra ex. ord. års-møte på vibbo.no

Alle dører til bodene i garasjen må løftes opp/bygges om.

Det må legges komponenter under dørene så ikke vann trekker inn i bodene.

Gulvet skal bygges opp med type betong/spesialkomponenter fra Weber så det blir fall mot kjørebanelen i midten av garasjen.

Det skal legges på vannfaste komponenter mot dørene til bodene, på veggene og oppmot bærende søyler. Når arbeidet blir ferdig, blir det enklere å få sugd opp vann i garasjene. Vannet kommer inn i garasjen med snø, regn osv.

Vannet vil alltid komme inn i garasjene med bilene, men det vil bli liggende på midten før det blir sugd opp med maskin. I garasje AB deler vi innkjøring med sameiet Unnarennet

som har ca 55 biler som kjører inn og ut daglig. Det blir mye vann/snø inn på vinteren også fra deres biler. Vi må lage avtale med Unnarennet vedrørende kostnader som gjelder at de har tinglyst rett til kjøring igjennom vår garasje. Sak ligger hos Forlikrådet og blir behandlet mars/april 2025.

Vi må kjøpe to vannsugere som kan suge opp vannet i garasjene.

Unnarennet har ca 55 plasser i sin garasje/vi har 35 plasser.

Lamper i fellesområder. Selvaag bolig har satt inn halogenlamper i alle bygg. Disse måtte byttes da det blir fryktelig kostbart å kjøpe inn halogenlamper og vedlikeholde disse lampene. De bruker også mye strøm og derfor er det veldig kostbart. Flere av halogenlampene er ødelagte og virker ikke lenger. Det merkes spesielt godt i garasjene og i flere boden hvor det ikke er lys.

Styret innhentet tilbud og landet på Memo elektro som samarbeidspartner for bytte til led lamper i alle bygg. Vi vil spare 50-60 % av kostnader til lys pr år.

Vi fikk en god pris på lamper fordi vi ønsket å bytte alle på en gang. Saken ble vedtatt på ex.ord. årsmøte 3 des 2024, og blir finansiert med kapitalinnkalling. Arbeidet startet i uke 4/2025.

Styret har byttet strømvtales fra Fjordkraft til Å Entelios fra 1 mars 2025.

Styret har fulgt med på fjernvarmen over mange år. Vi har hatt møter i teknisk rom med Akershus energi og Klimakontakten.

Vi bruker flatt med vann hele døgnet. Dvs at forbruket er jevnt hele døgnet og at det ikke er topper med forbruk. Det er ikke normalt, og vi skal sette på en måler for å se hvorfor anlegget oppfører seg sånn. Vi må tømme anlegget og derfor må dette gjøres når det er litt varmere i været.

Elisabeth har diskutert med Akershus energi om bytte av vekslere. De ser nå på muligheten for at vi kan bytte vekslere for å få riktig trykk på vannet, etter forbruk. Det er Klimakontakten som setter på måler, så får vi se på resultatet etter ca en mnd etter at måler er montert.

Ventilasjonsanlegget har vært nede i garasje AB to ganger i vinter. Vi har brukt forsikringen vår for å sette i stand anlegget.

Vi har etter mange år med problemer funnet en annen løsning på problemet med anlegget. Vi setter inn varmepumpe som blir koplet til fjernvarmen. Varmepumpen får luft fra ventilasjonen og blir koplet til varme fra fjernvarmen.

Det blir rimeligere å drifte. Varmepumpen tørker bedre opp vannet i garasjen. Vi har det siste året satt inn varmepumper ved porten til garasjene. Vi ser at vannet tørker godt opp etter at disse ble montert.

Hørmann byttet motor på porten i AB-garasjen høsten 2024. Det er stadig noen som kjører på porten som igjen medfører at skinna som bærer porten forskyver seg. I høst måtte vi bytte en komponent som var knekt oppe i skinna. Men det viste seg at motoren var sliten. Hørmann tilbød oss en god pris på ny solid motor til totalt kr. 23.312,50. Halvparten er viderefakturert Unnarennet i februar 2025.

Kommunale utgifter har økt betraktelig de siste årene, men i 2025 er det mer stabilt og kostnadene er stabile.

Det har vært mye arbeid for styret det siste året med reklamasjoner, forsikringssaker og advokatsaker, prosjekt nytt gulv i garasjene, med forhandling av pris på Snø portalen for alt av biler. Nye lamper i alle byggene og store feil på ventilasjonsanlegget i blokk AB.

I tillegg må alt av vanlig drift og styrearbeid følges opp på vanlig måte. Det har vært ekstraordinært med e-post, sms, tlf og spørsmål fra beboere som er besvart til alle døgnets tider.

Styret ønsker å be om kr. 50.000, - i lønn i tillegg til styrehonorar for alle timene som er brukt på ekstraordinært arbeid i forbindelse med prosjekt garasje, bytte av lamper og ventilasjonssaker og reklamasjon/advokatsaker som vi spesifikt har måttet følge opp utenom det ordinære arbeidet det siste året.

Det er mange som må følges opp spesifikt når man har store prosjekter som vi har hatt. I tillegg så har beboere fått informasjon nærmest daglig, med mange spørsmål tilbake til styret som har blitt besvart fra kl.06:00 på morgenen til langt på kveld.

Vi har kommet langt i prosjekt garasje og regner med å bli ferdig med garasje AB rundt 15 mars.

Skifte av lamper nærmer seg halvveis, det står igjen skifte av lamper i garasjene og bodrommene som blir byttet etter at gulvet er ferdig. Alt lys må finjusteres til slutt.

Vi har byttet Strømselskap til Å Entelios. Obosavtale med 0,5 øre påslag. Ingen mnd.-fastbeløp. Deler evt. overskudd av handelen i markedet med Blinken.

Døra ut fra garasjen til gjesteparkeringen er låst og pakket inn. Døra er punktert og må byttes. Den blir byttet når garasjen er ferdig.

Taklukene i blokk A, C og D er satt inn feil av Selvaag/Peab. Her har vi hatt reklamasjoner i flere år grunnet at taklukene er lekk. Det har blitt snekret og fikset, men de er fremdeles lekk. Etter å ha innkalt leverandøren til sjekk av lukene vet vi nå at lukene må settes inn på en annen måte enn Selvaag/Peab har gjort. Leverandøren har levert lukene, men ikke satt de inn. Peab sine folk har satt de inn feil. Etter mange runder med Selvaag uten gjennomslag så gjør vi jobben selv siden er redd for råte i bygget rundt lukene. Leverandøren Velux Bramo setter de inn riktig. Vi har sak på dette og prøver fremdeles å få dekket kostnadene på kr. 30.000, - eks mva av Selvaag.

Styret har leid ut gjesteplassene i garasjene. Vi har mange leiligheter uten p-plass og vi har til nå leid ut 6 p-plasser til nå. Det er god inntekt til sameiet. Vi har fremdeles 10 gjesteplasser ute, 2 av de er HC-plasser, til gjestene våre.

Mvh Styret

EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN
ORG.NR. 921 658 400, KUNDENR. 7679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 083 924	3 901 364	4 084 000	4 600 000
Ladeinntekter EL-bil		101 761	91 931	80 000	80 000
Andre inntekter	3	5 862	330 444	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 191 547	4 323 739	4 164 000	4 680 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-25 380	-26 000	-32 000
Styrehonorar	5	-225 000	-180 000	-200 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-12 112	-13 704	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-139 543	-135 940	-140 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-88 575	-106 197	-25 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-339 205	-388 807	-326 250	-334 000
Forsikringer		-198 324	-175 108	-191 218	-250 700
Kommunale avgifter	9	-1 329 977	-1 062 078	-1 311 500	-1 524 551
Energi/fyring	10	-854 063	-927 305	-955 000	-954 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 374	-428 244	-449 700	-460 000
Andre driftskostnader	11	-412 207	-488 056	-516 600	-524 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 076 104	-3 930 818	-4 154 268	-4 515 451
DRIFTSRESULTAT		115 443	392 922	9 732	164 549
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 348	2 500	0	0
Finanskostnader	13	-9 089	-14 164	-15 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 741	-11 664	-15 000	-10 000
ARSRESULTAT		107 702	381 258	-5 268	154 549
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 979	0		
Reduksjon udekket tap		56 723	381 258		

EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN
ORG.NR. 921 658 400, KUNDENR. 7679

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 354	20 481
Forskuddsbetalte kostnader		147 017	140 842
Andre kortsiktige fordringer	14	68 750	0
Energiavregning	15	38 319	85 964
Driftskonto OBOS-banken		111 237	161 215
Sparekonto OBOS-banken		627	605
Trukket kassekreditt (totalt innvilget kr 550 000)		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		395 304	409 106
SUM EIENDELER		395 304	409 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		50 979	0
Udekket tap		0	-56 723
SUM EGENKAPITAL		50 979	-56 723
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 559	68 884
Leverandørgjeld		171 555	359 178
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	37 211	37 768
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 325	465 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 304	409 106
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 18.03.2025
 Styret i Eierseksjonssameiet Blinken

Elisabeth Skogsletten

Petter Skogsletten

Harald Nordseth

Snorre Fuglesang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 392 832
Digital-TV/Internett	450 912
Garasjeleie	134 580
Kontingent Lørenskog Stasjonsby	105 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 083 924

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturagebyr	2 000
Opprydding kundereskontro	62
Nøkler	3 800
SUM ANDRE INNETEKTER	5 862

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

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 225 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 149, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 112.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 231
Andre konsulenthonorarer, OPAK AS	-30 375
SUM KONSULENTHONORAR	-88 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	87 041
Drift/vedlikehold elektro	-28 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 794
Drift/vedlikehold fellesanlegg	1 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 178
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 197
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 125
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 069
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 120
Egenandel forsikring	-42 563
Kostnader dugnader	-2 516
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-339 205

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-866 889
Renovasjonsavgift	-463 088
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 329 977

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-344 149
Fjernvarme	-509 914
SUM ENERGI / FYRING	-854 063

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-1 649
Vaktmestertjenester	-203 952
Renhold ved firmaer	-89 250
Andre fremmede tjenester	-4 016
Kontor- og datarekvisita	-660
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 149
Andre kontorkostnader	-2 407
Kontingenter	-105 600
Bank- og kortgebyr	-3 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-412 207

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	1 087
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	261
SUM FINANSINNEKTER	1 348

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr kassekreditt	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 089
SUM FINANSKOSTNADER	-9 089

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesak, oppgjort i januar 2025	68 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 750

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-210 111
SUM INNEKTER	-210 111

KOSTNADER

Techem	17 278
Fjernvarme	351 168
SUM KOSTNADER	368 446

Uoppgjorte avregninger	-120 016
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	38 319
----------------------------	---------------

Avregningen gjelder 4. kvartal 2024.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad (strøm desember)	-37 211
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-37 211

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN.

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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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/revisionsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er **kr 27 547** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter El bil.

Driftskostnadene er **kr 78 164** lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettert.

Finanskostnader er **kr 5 911** lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på **kr 107 702** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 50 979**.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HUSORDENSREGLER

For

Eierseksjonssameiet Blinken

Vedtatt på årsmøtet den 25.04.2019

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

§ 1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje innenfor tidsrommene kl 07.30 og 20.00, for hverdager, og kl. 12.00 og 18.00, lørdag og søndag. På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende tillates ikke oppbevart i sameiets fellesarealer. Som sameiets fellesarealer regnes alt av gangarealer, utearealer, trappeoppganger og felles garasjeanlegg.

Styret gis fullmakt av årsmøtet til å fastsette nærmere regler for håndhevelse av orden i fellesområdene. Endringer i § 3 krever dermed ikke behandling av årsmøte – kun styrebehandling med alminnelig flertall. Endringer som gjøres i § 3 skal straks meddeles seksjonseierne.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje kastes i egne avfallscontainere. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller ute på balkong/terrasse.

Overtredelse av overnevnte påbud., medfører at den ansvarlige må dekke de påløpte kostnadene for opprydning.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

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

Styret har adgang til å gi pålegg om fjerning av endringer i strid med føringene i overnevnte avsnitt. Fristen for retting av forholdet settes til 14 dager fra varsel er sendt. Hvis forholdet ikke er rettet innen fristen, har styret adgang til selv å utføre nødvendige tiltak for retting av forholdet. Kostnadene knyttet til de nødvendige tiltakene, dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Kostnader for falske utrykninger, dekkes av seksjonseieren som er ansvarlig for utrykningen.

§ 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Lufting av dyr skal gjøres utenfor sameiets fellesarealer. Som sameiets fellesarealer regnes alt av gangarealer, utearealer, trappeoppganger og felles garasjeanlegg.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

Styret har kompetanse til å bøtelegge seksjonseier ved overtredelser av husordensreglene. Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til å fastsette bøter på inntil kr. 1000.

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Gjesteparkering

P-service følger opp gjesteparkeringen i sameiet. Se skilting for parkering av motorkjøretøy.

Parkering skal skje innenfor oppmerket område.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjestene våre, altså gjester som er på besøk til beboere i Eiersameiet Blinken.

Beboere får IKKE bruke gjesteparkeringen, med egen motorkjøretøy eller når du låner motorkjøretøy fra andre, har leiebil, firmabil, mc, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende!

Motorkjøretøy uten søkbare skilter (anonyme), eller utenlandske skilter, firmabiler blir bøtelagt om de står på gjest. I verste fall tauet bort.

Gjester som skal på besøk i omkringliggende sameier skal ikke logges inn/parkere i Eiersameiet Blinken. De vil bli bøtelagt om de parkerer i Eiersameiet Blinken.

I verste fall tauet bort ved gjentagende parkering.

Det er ikke lov til å logge inn familie/beboere/venner/bekjente som bor i Lørenskog stasjonsby.

De som skal på Snø, kan parkere i garasjen på Snø.

Se skilting!

Det er ikke lov til å parkere på gangveien utenfor blokk D, dvs Ødegårdsvei 21-31. Da blir man bøtelagt/tauet bort.

Trenger deres gjester parkering for mer enn tre dager så er det et stort parkeringshus foran Snø som ligger tvers over veien for vårt sameie.

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

Følg skiltingen i sameiet.

Det er 2 ulike valgmuligheter:

1. 6 timer parkering pr døgn.
2. 3 hele døgn (72 timer) med 7 dager karantene.

Det er 2 ulike valgmuligheter: 1. 6 timer parkering pr døgn. 2. 3 hele døgn (72 timer) med 7 dager karantene.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Blinken, org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Redigert på årsmøte 07.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Blinken. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.07.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 88 boligseksjoner på eiendommen gnr. 106, bnr. 243 i Lørenskog kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
 - bod,
 - parkeringsplasser (i garasjekjeller),
 - private uteareal,
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Eierseksjonssameiet Blinken

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal
- x som fellesareal
- x som egen anleggseiendom (Alternativ 3)
- x på egen grunneiendom

4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsareal

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Parkeringsplass leies kun ut til andre beboere i boligselskapet etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som næringsseksjoner

(1) Parkeringsplass seksjonert som næringsseksjoner kan selges fritt til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Blinken, eventuelt tilbake til sameiet v/styret.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, uavhengig av hvordan p-plass er seksjonert.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Rettslig disposisjonsrett over gjesteparkeringsplasser

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan utarbeidet/utarbeides egne regler og avtale for bruk av gjesteparkeringsplass som regulerer bruk, tildeling, evt. utleie, oppsigelse med mer.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Eierseksjonssameiet Blinken

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

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

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Eierseksjonssameiet Blinken

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

Eierseksjonssameiet Blinken

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

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

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Eierseksjonssameiet Blinken

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

Eierseksjonssameiet Blinken

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Eierseksjonssameiet Blinken

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Eierseksjonssameiet Blinken

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Eierseksjonssameiet Blinken

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

11-5 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

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

014

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN FELT B1, O1, AF2 – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1

Avgrensning

Planen avgrensning er vist på plankart datert 02.03.2012, sist revidert 14.11.2012.

§ 2

Formål

Planområdet inneholder følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting Boligbebyggelse – blokkbebyggelse Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse Undervisning Barnehage
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	o_Vei p_Vei
Grønnstruktur:	p_Turdrag p_Park
Hensynssone:	Faresone (høyspenningsanlegg)

§ 3

Utnyttelse

Tillatt høyde og utnyttelse er angitt på plankartet i de tilfeller det ikke er oppgitt i bestemmelsene. Parkering på terreng tillates i tillegg til maks % BYA.

§ 4

Fellesbestemmelser

Plassering

Parkeringsanlegg under terreng tillates utenfor byggegrenser og mellom delfelt B1-4 og B1-5, samt mellom delfelt B1-7 og B1-8.

Balkonger med 4 m fri høyde over gatenivå, tillates utenfor byggegrenser og frem til formålsgrensen mot Senterveien i delfelt B1-4 og felt B1-5.

Trafoer og renovasjonsbrønner tillates plassert utenfor byggegrenser.

Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Planområdet skal fremstå med en klar miljøprofil:

- Overvannshåndtering skal skje lokalt og synliggjøres.
- Minimum 20 % av boligene skal oppføres som lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes).
- Materialbruk skal velges med fokus på lave CO₂- og emisjonsverdier.
- Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.
- Spesielle naturverdier i og ved planområdet skal hensyntas og sikres i anleggsperioden.

Utforming, materialbruk og plassering av installasjoner som avfallsstasjoner, trafoer og sykkelparkering skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Avfallsstasjoner skal avskjermes for innsyn fra tilliggende områder.

Tekniske rom og heistårn på tak kan oppføres over maks kotehøyde og skal utformes slik at de utgjør en samlet arkitektonisk del av bebyggelsen. Det kan tillates innpasset takterrasser dersom dette bidrar til en helhetlig arkitektonisk løsning. Takoppbygg tillates inntil 2,5 m over maks gesimshøyde, kan maks utgjøre 20 % av takflaten og skal være inntrukket fra fasaden.

Garasjer skal utformes slik at de fremstår som en arkitektonisk helhet sammen med øvrig bebyggelse.

Parkering

Parkering for blokkbebyggelsen skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng.

Ved etappevis utbygging kan parkeringsbehov for området dekket ved midlertidig bakkeparkering inntil 25 % av total utbygging av planområdet gjenstår. Planer for utforming skal følge søknader om rammetillatelse for ulike byggetrinn.

Parkeringsdekning for bil skal være minimum 90 % av følgende maksnorm (for sykkel gjelder minimumskrav):

Funksjoner	Biloppstillingsplass	Biloppstillingsplass for gjester	Sykel-parkeringsplass
1-2 roms leilighet	0,75	0,25	2
3 roms leilighet eller større	1	0,25	2
Konsentrert småhusbebyggelse, per boenhet	1,25	0,25	2
Forretning per 75 m ²	1		Min. 0,2
Kontor per 100 m ²	1		Min. 0,2
Beverting per 75 m ²	1		Min. 0,2
Treningscenter per 1000 m ²	12		Min. 3
Undervisning, barnehage per 10 ansatte	3		Min. 4
Øvrig tjenesteyting per 100 m ²	1		

Parkering skal være (maks norm) på hele planområdet sett under ett.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

For felt B1-1, B1-8, O1 og Af2 tillates nødvendig parkering på terreng/bakkeplan. For øvrige felt tillates følgende antall plasser på terreng/bakkeplan:

Felt	Maks antall p-plasser på terreng/bakkeplan
B1-2 (Bolig, blokkbebyggelse)	10
B1-3 (Bolig, blokkbebyggelse)	11
B1-4 (Bolig/forretning/kontor)	11
B1-5 (Bolig/forretning/kontor)	2
B1-6 (Bolig, blokkbebyggelse)	7
B1-7 (Bolig, blokkbebyggelse)	10

Planer for utomhusanlegg

Planområdet skal fremstå med et landskapspreg i fellesrommene. Stier og naturlige gangdrag skal vektlegges.

Ved søknader om rammetillatelse for det enkelte felt skal det utarbeides plan som viser eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, gjerder, boder, renovasjoner og ev. trafostasjoner, samt materialbruk, fargesetting og arkitektonisk utforming. Skilting skal samordnes for hele området.

Lek og uteareal innenfor boligfeltene skal være felles for alle boligene i hvert enkelt felt. Felt B1-2 og B1-5 skal ha tilgang til utearealene i nabofeltene henholdsvis felt B1-3 og B1-6.

Lokal overvannshåndtering skal i størst mulig grad synliggjøres og integreres som en kvalitet i utomhusanlegg.

Atkomst

Atkomst til planområdet er vist med piler på plankartet.

§ 5

Felt B1-4 og B1-5

På gatenivå mot vei 1 "Senterveien" skal det lokaliseres publikumsrettede og strøkstjenlige funksjoner innenfor områdets formål. Det tillates til sammen inntil 1500 m² BRA forretning (detaljhandel) som skal ha atkomst fra gateplan.

Plassdannelser langs vei 1 skal ha urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, lyssetting og/eller vann, eller kombinasjon av disse.

Det tillates etablert forretning og garasjeanlegg under gårdsrom i delfelt B1-4.

Varemottak og økonomiatkomster skal overbygges eller skjermes for innsyn for boligene innenfor planområdet. Deler av varemottaket og økonomiatkomster som ikke overbygges skal skjermes for innsyn med lettere konstruksjoner, pergola og beplanning. Utelagring er ikke tillatt.

§ 6

Felt B1-1 og B1-8

Bebyggelsen kan oppføres med flate tak og maksimal gesims 10 m.

Frittstående garasjer eller carport kan oppføres med maksimal mønehøyde 4,5 m og gesims 3 m.

I grensen mot felt O1 kan det i felt B1-1 oppføres inntil 4,5 m høy vegg/ støyskjerm som del av garasje- eller carportrekke. Høyden måles mot boligsiden av veggen.

Felles garasjeanlegg kan oppføres med maksimal mønehøyde 6 m og gesims 4,5 m.

§ 7

Felt O1

Bekk skal ivaretas i åpent vannløp over skoletomten frem til Haneborgveien. Bekkeomleggingen skal dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom. Det skal tas nødvendig vassdragstekniske hensyn slik at det ikke oppstår oppstuvning med økt flomfare, endrede strømnings- og erosjonsforhold samt masseavlagring. Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

På skoletomten skal det anlegges en ballbane med mål 40 x 60 m.

Garasjeanlegg under terreng tillates utenfor byggegrensene.

Atkomst til skolen skal løses felles med felt Af2. Parkering kan også løses felles.

Felt B1-1 og B1-2 tillates å ha adkomst over felt O1.

§ 8

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vei, offentlig

Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Detaljert plan for offentlige veier skal godkjennes av kommunen.

Det tillates etablert kantstensparkerings og på- og avstigningsfelt på begge sider langs "Senterveien" mot felt B1-4 og B1-5 og S1 i kommunedelplan for Ødegården og mellom Haneborgveien og felt B1-4. Parkeringen skal oppdeles av trekker.

I forbindelse med byggeprosjekter som grenser mot "Senterveien" skal det utarbeides en helhetlig plan for denne. Veien skal ha urbane kvaliteter og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle

elementer, lyssetting og/eller vann, eller kombinasjon av disse. Inntil felt B1-4 eller B1-5 bygges ut kan Senterveien i en første fase utformes som kjørevei med ensidig fortau.

Vassdragskrysning skal dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom, og hensynet til vassdragsmiljø skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

Der Luhrtoppen krysser Djupdalen skal det legges kulvert under veien. Kulvert skal utformes slik at det er mulighet for gjennomgang, spesielt med fokus på dyrs behov.

F_vei skal være felles for gnr. 106, bnr. 6, 13, 121, 197, 201 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 9

Grønnstruktur – turdrag og park

Det sentrale grøntdraget skal gis et bymessig preg nærmest "Senterveien", og gradvis gå over til et naturligt preg mot nord og øst.

Områdene skal være allment tilgjengelige.

§ 10

Rekkefølgebestemmelser

En utbygging ut over 700 nye boliger eller 1500 m² forretning innenfor plannr. 11-2-01 kommunedelplan Ødegården kan ikke finne sted før rv. 163 Lørenskogveien er fullført til 4-felt fra Høyråtenveien og fram til Østre Aker vei. Detalj- og byggeplan for tiltaket skal godkjennes av Statens vegvesen.

Dette skal være fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset brukstillatelse gis. Det samme gjelder tilliggende deler av det gjennomgående grøntdraget med turvei og park.

Ny vei fra Tangerudkrysset skal være opparbeidet fram til planområdet og være knyttet til Haneborgveien før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis for første byggetrinn i planområdet. Samtidig skal jernbaneundergang stenges for biltrafikk og reserveres for gang-/sykkeltrafikk. Anleggstrafikk til planområdet skal føres inn fra Tangerudkrysset.

Kjørevei med gangvei/fortau skal opparbeides samtidig med og minimum i samme utstrekning som ny bebyggelse langs veiene.

Eksisterende boliger med adkomst fra Haneborgveien og Ødegårds vei skal sikres adkomst i anleggsperioden.

Vei 1, parsell Senterveien skal ferdigstilles i endelig utførelse før brukstillatelse kan gis for felt B1-4 og/eller B1-5.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanen mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på felt O1 står ferdig.

Eksisterende dammer med rødlistearter skal være erstattet og reetablert før tiltak som berører disse kan igangsettes. Utforming og endelig plassering av dam skal skje i samarbeid med teknisk og biologisk fagekspertise.

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet, skal det foreligge geoteknisk redegjørelse.

§ 11

Støy

For utendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. annet ledd punktum 1 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4, tabell 4, 5 og 6 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For felt B1-3 til B1-7 gjelder følgende unntak fra bestemmelsene over:

Leiligheter med støy nivå tilsvarende gul sone ved fasade tillates, forutsatt at minimum 60 % av det totale antall leiligheter i den enkelte byggesøknad har tilgang til stille side.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 19.12.2012, KS-sak 150/12.

Se også øvrige verbalvedtak i kommunestyrets sak 150/12, 19.12.2012.



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

- Nvarende: Nvarende
- Framtidig: Framtidig
- Boligområde
 - Senterområde
 - Erverv
 - Offentlige bygninger
 - Bygninger med særskilt angitt almennyttig formål
 - Friområde

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

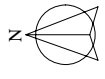
- Nvarende: Nvarende
- Framtidig: Framtidig
- Veiareal
 - Parkering
 - Jernbanetur
 - Terminal
 - Hovedvei
 - Samlevei
 - Lokaltvei
 - Gang-/sykkelvei
 - Hovedturvei
 - Jernbane
 - Jernbane på bro

RESTRIKSJONER

- H 70
- H 50
- Fureområde - høyspenningssamlegg
- Fureområde - flom
- Vernesone

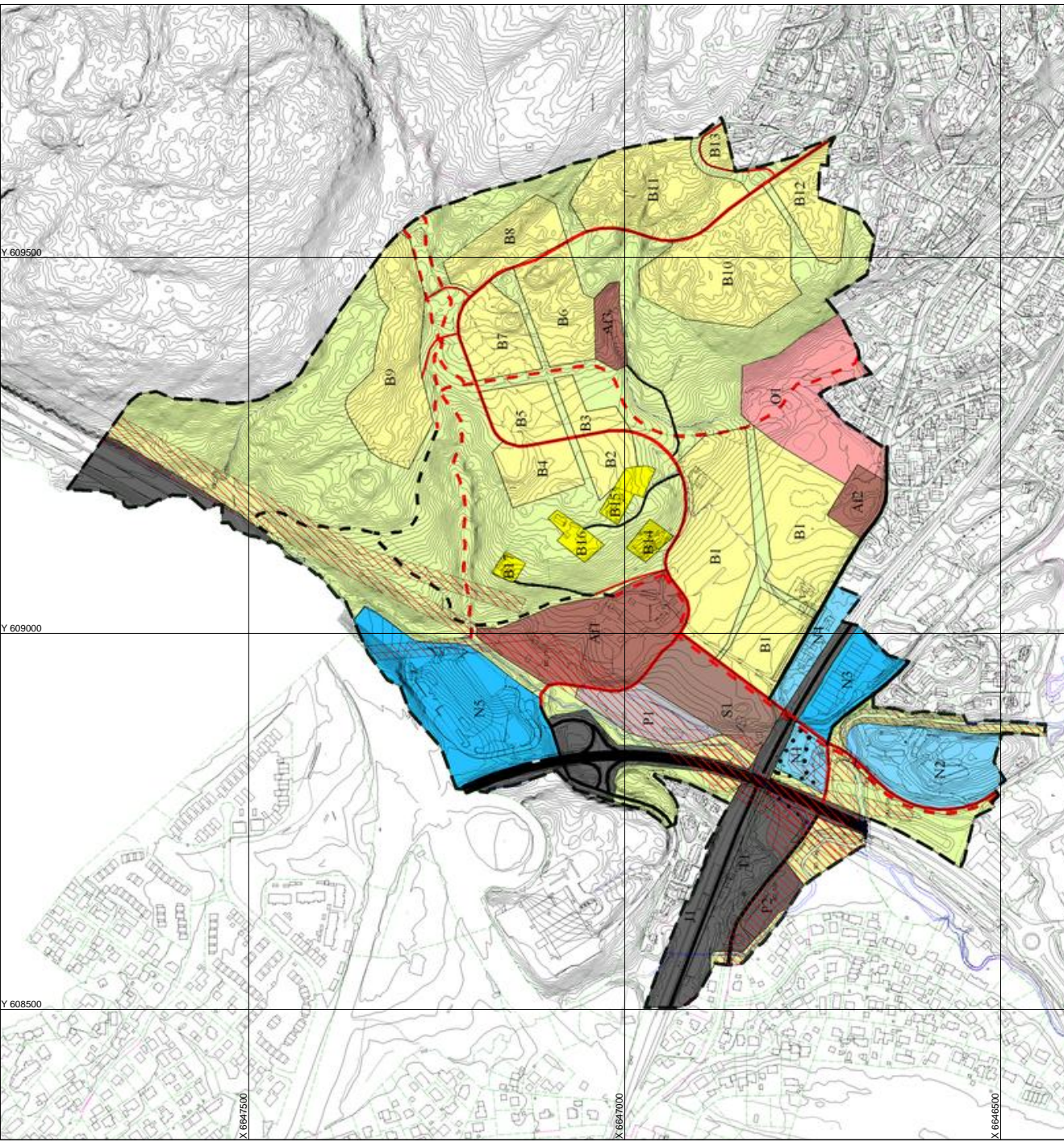
LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formalsgrense



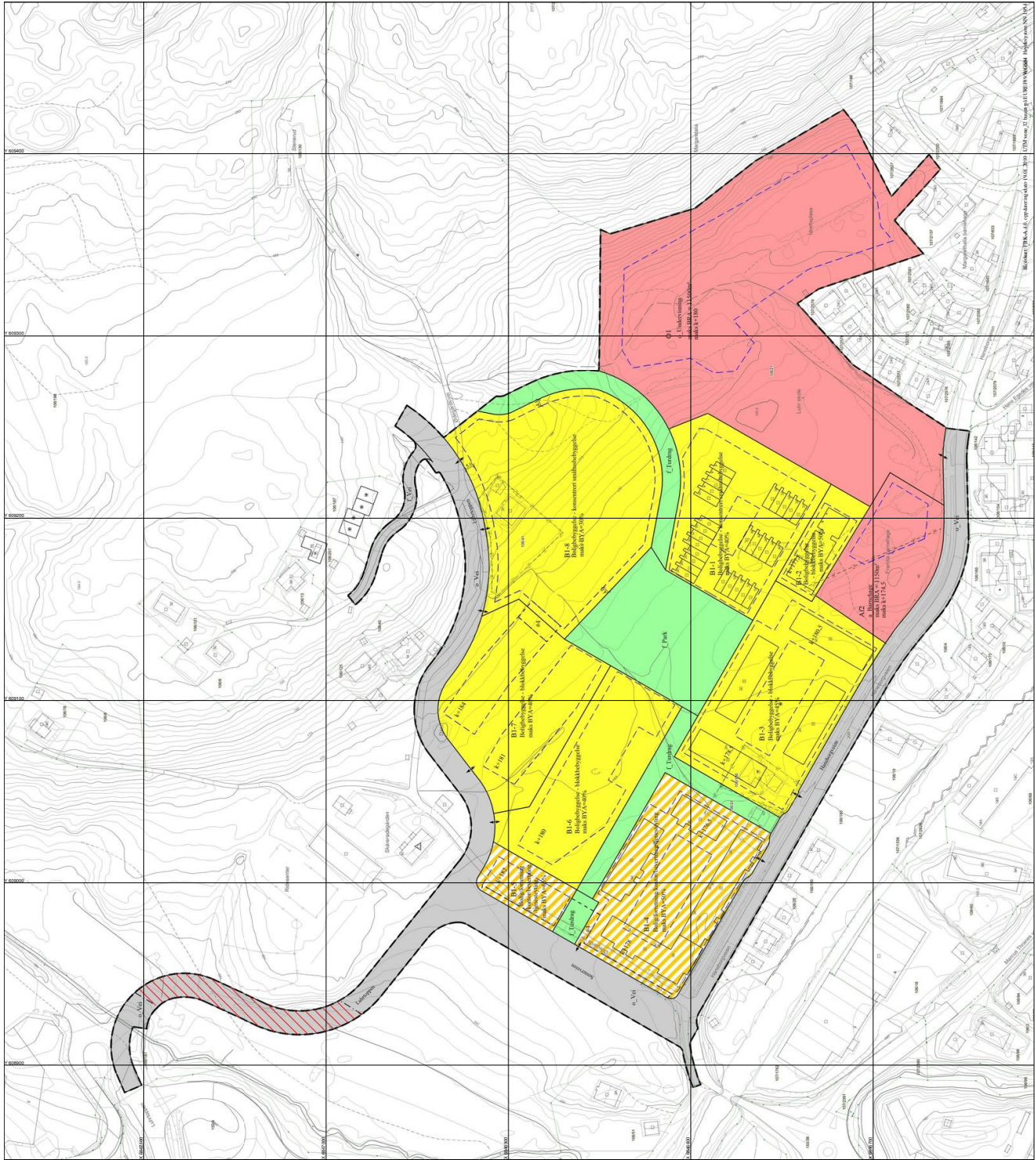
Målestokk: 1:5000
Tegnet dato: 13.09.2010

KOMMUNEDELPLAN MED BESTEMTELSER FOR: Ødegården	
REVISJONER:	SGN:
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

PLANNR:
11-2-01



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bølgbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Bølgbebyggelse - blokkbebyggelse
- a. Barnehage
- c. Undervisning
- Bølg/forretning/kontor/bevarting/planestyuing
- Bestemmelsesgrense

2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o, Vei
- L, Vei

3. GRØNNSTRUKTUR

- C, Turting
- C, Park

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 11-8 og 12-6

HENSYNSONER

- Faresone - hovspenningsanlegg

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal opplyses
- Byggegrense
- Avkjørsel

STREKSYSMBOLER

- Koordinatbestemt eiendomsgrense
- Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense



Målestokk 1:1000

Opprørt dato: 07.10.2012

Skrevet av: Bølg ASA

Utarbeidet av: Spor Arkitektur AS

DE VILDRUGERESPONNEN VED BYGNINGSLOVEN FOR

Ødegården - felt B1, O1, A12 - privat

BYGNINGSLOVEN § 12-5

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012

SAKSBEHANDLINGSDATO: 04.12.2012



LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering

014

 Lørenskog kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.			
		Vår referanse: 15/11070 - 63			
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS Postboks 5173 0302 OSLO		Tiltakshaver Selvaag Bolig Formtoppen AS Postboks 13 Ullem 0311 OSLO			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse Ødegårds vei 13 - 47	Gnr. 106	Bnr. 243	Fnr.	Snr.	Bygning
Tiltak: Boligbygg med 48 bruksenheter og parkeringskjeller Tiltakstype: Nybygg Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 3 og 4 et					
Vedtaksdato 20.06.2019	Vedtaksnummer 301/19				
Søknad om ferdigattest er mottatt: 13.06.2019					
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).					
Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.					
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.					
Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.					
Sted Lørenskog	Dato 20.06.2019				
Na Stephansen avdelingsleder	Bjørn Tore Borge avdelingsingeniør				
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur					

Prosjektet omfatter fire boligblokker i 4 etasjer, hver med en blanding av 2-roms (gule), 3-roms (blå) og 4-roms (oransje) leiligheter i hver etasje. Leilighetsfordelingen er lik i hver etasje.



Illustrasjon av hus A og B og uterommet mellom blokkene. (Balkongskilleveggene og rekkverk over kjellervegg vil utformes i tre og opalt glass, det var ikke avklart da illustrasjonen ble laget.)

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301



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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ødegårds vei 31 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 243, snr 88 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Aleksander Myrvold

Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA
strategi og ledelse

Christiania Eiendomsmegling AS

a.myrvold@nordvikbolig.no

990 07 542