

Ødegårds vei 18



Velkommen til

# Ødegårds vei 18



Salgsoppgaven produsert 20. august 2024

# Lørenskog Stasjonsby

## Strøken & attraktiv 4-roms selveier fra 2020! 4. etg & heis - Privat takterrasse på 30m² - 2 balkonger & 2 bad - Garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 500 000,- |
| Omkostninger | 238 740,- |
| Totalpris | 9 738 740,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 7 534,- |
| BRA-i | 106 kvm |
| Totalt BRA | 111 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2020 |


| | |
|---|---|
| Megler | Robert Valdal |
| Telefon | 976 70 028 |
| E-post | robert@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Donna Lilly Padilla |
| Telefon | 936 19 517 |
| E-post | d.padilla@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik Lørenskog ved Robert Valdal har gleden av å presentere Ødegårds vei 18!
- Dette er en strøken 4-roms leilighet på totalt BRA-i 106m² med takterrasse og 2 balkonger. Bygget stod ferdig i 2020 og holder derfor en meget god og moderne standard. Boligen rommer åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvendt balkong på 10m², baderom, 3 gode soverom (hvor hovedsoverom har eget bad og liten balkong), samt entré/hall. Herfra er det trapp opp til den herlige takterrassen på hele 30m². Bilen parkeres på garasjeplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

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

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 106 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 111 kvm |
| TBA: | 42 kvm |

Beskrivelse

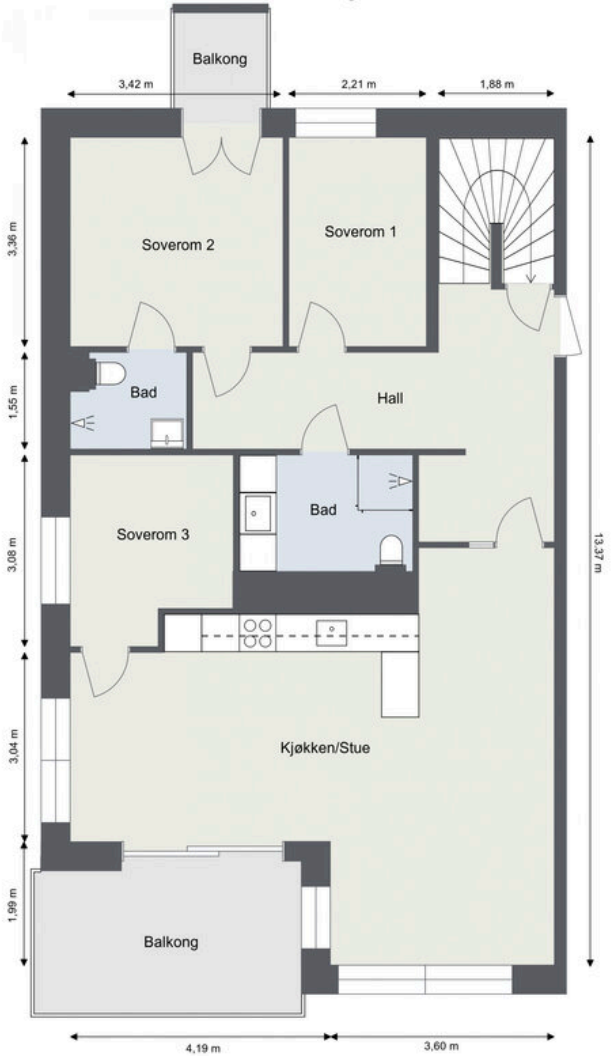
Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. To bad, entré, tre soverom, bod og stue/kjøkken
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

5. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Trapperom
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 30 kvm. Takterrasse

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

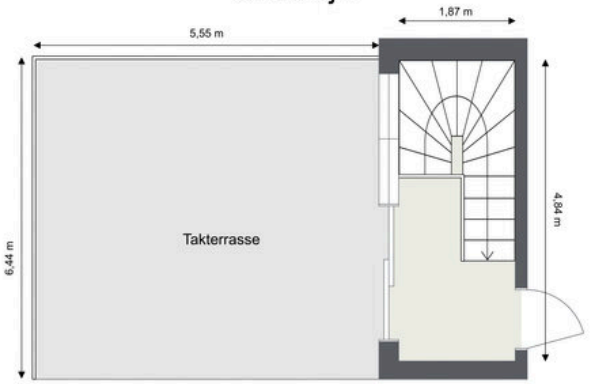
# Ødegårds vei 18, 1470 Lørenskog

## 4. Etasje




Ødegårds vei 18, 1470 Lørenskog

## 5. Etasje
















meraki








SAMSUNG




SAMSUNG









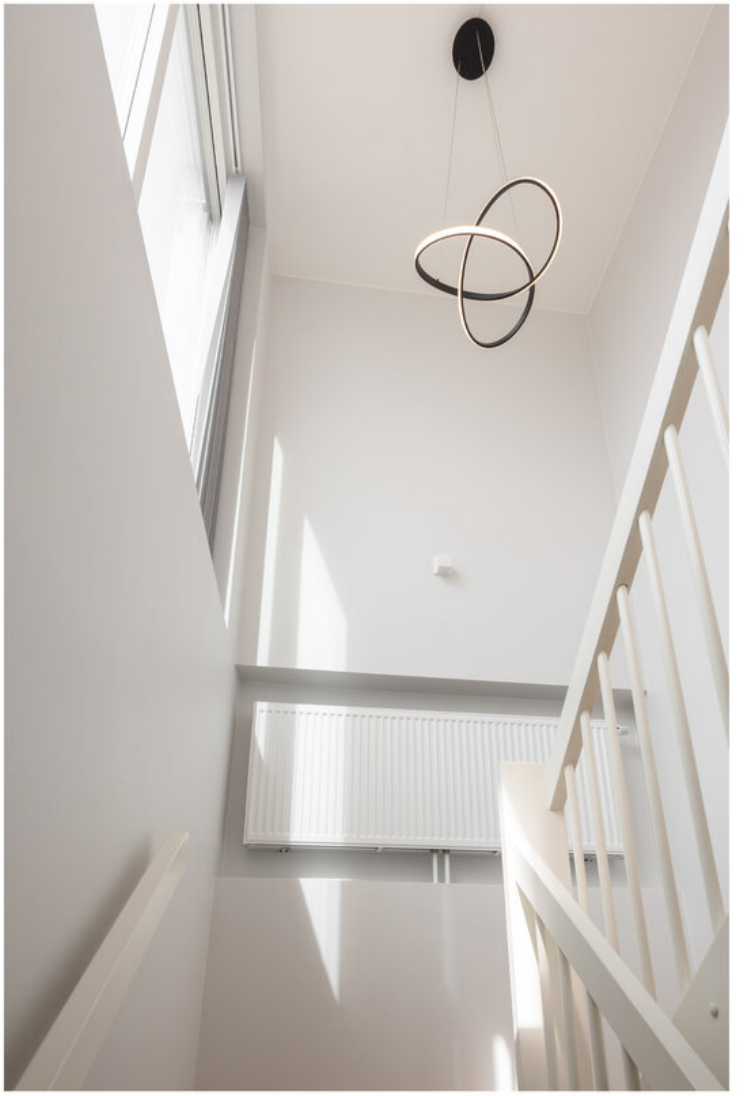



























25

Informasjon

# Ødegårds vei 18

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
65-0121/24

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 18, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 255, snr 57 (ideell andel 1/61) / Gnr 106, bnr 255, snr 50 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

### Selgere
Andréas Røn
Julianne Marie Schönen

### Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
---
9 500 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
237 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
238 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
249 140,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
9 738 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
9 749 140,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
2020

### Etasje
4

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. To bad, entré, tre soverom, bod og stue/kjøkken
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

5. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Trapperom
Total BRA: 9 kvm.
TBA: 30 kvm. Takterrasse

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

## Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 97 $m^2$: Entré, stue/kjøkken med utgang til balkong på 10 $m^2$, tre soverom, bad
5. etasje BRA-i 9 $m^2$: Trapperom med utgang til takterrasse på 30 $m^2$

I tillegg disponeres:
- ekstern bod på 5 $m^2$ i 2. etasje
- parkeringsplass med ladeboks i felles garasjekjeller

## Standard

4. ETASJE
Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en svært lys og innbydende entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra gangen er det trapp opp til takterrassen, samt inngang til to soverom, bad, og stue/kjøkken.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra vinduene er det åpent utsyn mot nærområdet. Selger har montert utvendig screen på det ene stuevinduet, kjekt å ha på de varmeste dagene. I stuen er det videre god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er også utgang til en herlig sydvendt balkong på 10 $m^2$. Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Det er montert solskjerming på balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, og byr på mye benk- og skapplass. Innredningen er fra Norema og har glatte fronter, samt kompositt benkeplate med nedfelt kum. Videre er det montert integrert stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er satt inn belysning under overskapene, samt komfyrvakt over koketopp.

Bad fra gangen:
Leilighetens største bad har pent flislagte overflater. Rommet er innredet med dusj på gulv, veggfestet klosett samt servant med benkeskap. Over servanten er det satt opp overskap med speilfronter. Videre har badet opplegg for vaskemaskin, samt plass til tørketrommel under benkeplaten.

Tre soverom:
Det er inngang til tre soverom. To av rommene har inngang fra gangen, og det siste har inngang fra stue/kjøkken. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er satt inn garderobe i rommet som

sikrer godt med lagringsplass. Fra hovedsoverommet er det utgang til en nordvendt balkong på 2 m². I tillegg har hovedsoverommet eget bad. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange! Rommene har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Bad fra soverom:
Badet fra hovedsoverommet har også pent flislagte overflater. Rommet har dusj på gulv, veggfestet klosett samt servant med benkeskap.

5. ETASJE
Trapperom med utgang til privat takterrasse:
Trappen tar deg opp til et lyst trapperom, som videre har utgang til en privat takterrasse. Dersom du ber gjester opp til terrassen, kan de enkelt ta heisen fra bakkeplan og hele veien opp til 5. etasje, hvor trapperommet har egen inngang fra felles gang. Takterrassen er på hele 30 m², og byr på svært gode sol- og utsiktsforhold. Her ute er det god plass til flere sittegrupper.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badene og entréen. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,67 meter.

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

## Parkering

Det disponeres en garasjeplass i kjeller. Selger opplyser at det er montert ladeboks på plassen.

De parkeringsplassene som har opplegg for elbil-lading får avregnet strømforbruk gjennom Movel. Disse har også support på anlegget, dersom man opplever feil. Alle eiere (ev. brukere) av ladere må registrere seg hos Movel, for å kunne lade.

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

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

## Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende modernisering/påkostning i boligen:
- Solskjerming i form av utvendig markise over terrasse ved kjøkken, utvendig screen på stuevindu i tillegg til plisségardiner og lameller på øvrige vindu.
- Det ble i tillegg gjort en rekke tilvalg ut over standardleveransen fra utbygger som eksempelvis dører, lys og elektrisk, utvidet kjøkken med steinbenkeplate, og regnfallsdusj på bad.

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. El-oppkobling av utvendig solskjerming. KW Elektro AS

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeboks fra Schneider Electric. Kjøpt som tilvalg fra utbygger før innflytting.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Det har i følge styret blitt observert skjeggkre i enkelte leiligheter, men det har ikke blitt vurdert nødvendig å iverksette tiltak.

## Bygningssakkyndig

Martin Hoem

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.07.2024
Bygning:
Leiligheten ligger i 4. etasje med syd- og nordvendt balkong, samt egen takterrasse. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskiller i betong.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Dører:
Entrédører i brannklasse Ei30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2020
Innvendige dører i tre.

Trapper:
U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 meter.

Balkong/terrasse:
Nordvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, 2 $m^2$.
Betongdekke, belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 10 $m^2$.
Betongdekke, belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.

Takterrasse med adkomst fra trapperom, 30 $m^2$. Dekket er belagt med terrassebord. Rekkverk i metall, med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via radiatorer i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme i begge bad, tilknyttet felles varmeanlegg.
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i tak i begge bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i teknisk skap i felles entré.
Automatisk vannstopper i teknisk skap med føler/sensor til kjøkkenet.
Radiatorer i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk er lokalisert i teknisk skap i felles entré.

Luftbehandling:

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

Elkraft:
Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Ingen

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

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

TV og tilhørende lydplanke følger ikke med boligen ved salg.

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

### Oppvarming

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 6 057 kWh.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 7 534,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett, fjernvarme a-konto, felles bygningsforsikring, garasje, drift og vedlikehold, kontigent LSB og kommunale avgifter. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.534,– pr. md.
Herav:
Kontingent LSB 100,-
Akonto fjernvarme 1.171,-
Internett 121,-
Felleskostnader 5.605,-
TV 337,-

### Kommunale avgifter

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

### Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

### Andre utgifter

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 646 647,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 257 257,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Tribunen, orgnr. 926186671

### Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Tribunen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926186671.
- Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering.

Bygget ble overlevert desember 2020, og reklamasjonstiden er 5 år fra dette tidspunktet. Dersom du har oppdaget feil i leiligheten som bør kunne anses som en reklamasjon, kan denne sendes sammen med mest mulig dokumentasjon / bilder til: reklamasjoner@selvaagbolig.no . Husk å angi Sameiet Tribunen som prosjekt, og seksjonsnummer i henvendelser.

Hvert bygg har et felles sykkelrom i første etasje, som åpnes med nøkkelbrikke fra hver oppgang. I hvert sykkelrom står det en vannslange på trommel, som fritt kan benyttes av seksjonseierne, f.eks. til vask av sykler. Hvert bygg har utekran.

Hver seksjon er utstyrt med en sensor-strips i kjøkkenskapet, som stenger vannet i seksjonen dersom det kommer vann på denne.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Telenor er leverandør av TV og bredbåndstjenester.

Sameiet har kameraovervåkning med opptak.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:
Styrets arbeid - Perioden som har vært:
- Befaringer med utbygger og entreprenører
- Befaring med Spor Arkitekter
- Oppfølging av leverandører på uteområder og drift av eiendommen, ny avtale
- Innsendt nye fellesreklamasjoner til utbygger, samt oppfølging av de allerede innsendte
- Oppfølging av Facebook-gruppe
- Håndtert informasjonsutsendelser og tilganger på Vibbo
- Infobrev til beboere, Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet og el. sjekk og branninstruks
- Håndtert bestillinger av nøkkelbrikker
- Oppfølging av gjesteparkering, håndheving ifm misbruk
- Håndtert spørsmål og henvendelser fra seksjonseiere og leietakere
- Fulgt opp uheldige episoder med de det har angått
- Tegnet ny avtale for drift av heiser og serviceavtale
- Dialog med Lørenskog Stasjonsbyforening
- Driftet adganger til port åpner garasje
- Vedlikehold av ringetablå ved inngangene
- Arbeidet med budsjettering, og fulgt med på strøm- og fyringskostnader.
- Fulgt opp måking /strøing, sendt melding til Toma ved behov.
- Hatt dialog og møter vedr vasking av inne områdene, samt bytte av

rengjøringspersonell.
- Vasking av innvendig og utvendig vinduer i oppgangene våre, samt heispuss.
- Fått henstand fra Lørenskog kommune ift å dele opp store fakturaer for å ikke ødelegge likviditeten i sameiet.
- ROAF, jobber med løsning for matavfall

## Forretningsfører
OBOS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

## Fellesformue
Kr 9 236,- pr. 31.12.2023

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 375 955

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader:
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring:
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tribunen.

Felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet

til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 11,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger som vedlegg.

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

### Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92036826

## Tomt

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

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

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

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

## Områdebeskrivelse

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

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

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog togstasjon (sone 1) som ca. 8 minutter gange fra leiligheten. Med bil fra Stasjonsbyen tar det ca. 4 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Haneborgåsen med turløyper, hinderløype, bålplasser og fine teltplasser. I kort avstand finner du også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med

blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

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

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.09.2022.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er regulert i henhold til plan 025 Lørenskog Vinterpark.

Området har kombinerte reguleringsformål.

Bebyggelse og anlegg:

Skianlegg (felt 1), kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 2- skianlegg, hotell, kurs- og konferansesenter, tjenesteyting, forretning, næring, bevertning). Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 3 - forretning, kontor, tjenesteyting, næring, bevertning). Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 4- forretning, tjenesteyting, næring, bevertning). Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt 5).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjørevei. Fortau.

Grønnstruktur:

Grønnstruktur. Turdrag. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder:

Parkering på mark. Midlertidig anleggsområde

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

Utsnitt av reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven sammen med gjeldende bestemmelser vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 09.09.2015, som sak nr. 072/15 med mindre endring vedtatt av teknisk utvalg den 25.08.2016, i sak nr. 065/16 og Mindre endring vedtatt av kommunestyret den 21.06.2017, som sak nr. 086/17. Bestemmelser til kommuneplanen er innhentet og utleveres på forespørsel.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

1964/3604-1/8 27.10.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1009
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1099

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014/944897-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng. Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

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

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

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

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

2017/973020-3/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE
LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

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

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

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

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

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

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

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

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

Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

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

2019/1090651-1/200 18.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

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

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

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

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

2020/2459544-2/200 14.05.2020 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 253
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255

2020/3409015-1/200 30.11.2020 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 197
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og overvann
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2020/2943029-1/200 31.08.2020 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/4181

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

2019/887413-2/200 02.08.2019 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 264
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 265
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 266
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 267
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3389103-1/200 25.11.2020 ** TRANSPORT

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

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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 IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 091,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 174 292,- 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. 3 500,-

### Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 15.08.2024
- Tilstandsrapport, datert 04.07.2024
- Energiattest, datert 09.08.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 25.06.2024
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 06.06.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 25.06.2024
- Kommuneplankart, datert 25.06.2024
- Ferdigattest, datert 07.09.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 16.08.2018

Servitutter og seksjonering kan fås på etterspørsel.

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 13. mars 2025

### Megler

Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

### Megler 2

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

## Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Vedlegg

# Ødegårds vei 18

# Selgers egenerklæringsskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Nordvik Lørenskog |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 65-0121/24 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Julianne Marie Schönen | Andréas Røn |

| Gateadresse |
|---|
| Ødegårds vei 18 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| LØRENSKOG | 1470 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring
Polise/avtalenr.: 92036826

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0121/24



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: El-oppkobling av utvendig solskjerming
Arbeid utført av: KW Elektro AS

Filer
Elsikkerhetsdokumentasjon KW-Elektro.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks fra Schneider Electric. Kjøpt som tilvalg fra utbygger før innflytting.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0121/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har i følge styret blitt observert skjeggkre i enkelte leiligheter, men det har ikke blitt vurdert nødvendig å iverksette tiltak.

Document reference: 65-0121/24



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0121/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Julianne Marie Schönen | 9f852c660ad3fea28367677 91da6ad4e01de631f | 15.08.2024 19:33:40 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Andréas Røn | 02da45137917b246858f315 31b5e7f2928732293 | 15.08.2024 19:23:46 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 65-0121/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

# Tilstandsrapport

# Tilstandsrapport

Adresse: Ødegårds vei 18, 1470
Lørenskog

OM RAPPORTEN

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

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

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

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

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

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

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

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

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

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

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

## OPPDRAGSINFORMASJON

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


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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

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


| Befaringen | |
|---|---|
| Befaringsdato | 3. juli 2024 |
| Takstingeniør til stede | Martin Hoem |
| Selger/eier til stede | Andréas Røn |
| Egenerklæring | Ikke fremvist |

| Eiendomsinformasjon | |
|---|---|
| Adresse | Ødegårds vei 18, 1470 Lørenskog |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | Gnr: 106 Bnr: 255 Fnr: 0 Snr: 50 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 5818.1 m² |
| Hjemmelshaver | Andréas Røn og Julianne Marie Schönen |



## OPPSUMMERING

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

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

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

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

| Eiendomsinformasjon | |
|---|---|
| Byggeår | 2020<br><br>Kilde<br>Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Leiligheten ligger i 4. etasje med syd- og nordvendt balkong, samt egen takterrasse.<br><br>Utvendige bygningsdeler<br>Grunnmur i betong.<br>Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.<br>Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.<br><br>Innvendige bygningsdeler<br>Felles varmtvann.<br>Etasjeskiller i betong.<br>Personheis.<br>Trapper i betong.<br>Sprinkleranlegg.<br>Dørcalling.<br><br>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. |
| Oppvarming | Oppvarming via radiatorer i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme i begge bad, tilknyttet felles varmeanlegg. |

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i 2. etasjen.

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.
Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

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

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2021 | Montert utvendige screens på stuevindu, samt montering av markise over den sydvendte balkongen. | Håndverker | Fremvist |



## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

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

### Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

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

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

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

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

## Vinduer og dører

### Ytterdører — TG 0

Entrédører i brannklasse Ei30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2020

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

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

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

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Vinduer — TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

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

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

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

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Innvendige dører — TG 0

Innvendige dører i tre.

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

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.



## Trapper og fallsikring

### Trapper — TG 0

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 1,0 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

## Horisontalmåling

### Etasjeskiller — TG 0

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

### Gulv — TG 0

Enstavs parkett.

### Vegger — TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

### Himling — TG 0

Sparklet og malte plater i badene og entréen.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,67 meter.

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

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

### Ledningsnett for sanitær — TG 0 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i tak i begge bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i teknisk skap i felles entré.
Automatisk vannstopper i teknisk skap med føler/sensor til kjøkkenet.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

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

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, i form av FDV-dokumentasjon.

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

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

### Vannbåren varme — TG 0 *

Radiatorer i oppholdsrom og vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i teknisk skap i felles entré.

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

### Ventilasjon — TG 0 *

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



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

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

## Kjøkken

### Kjøkkeninnredning — TG 0 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Kompositt benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Belysning under overskap.
Komfyrvakt over koketopp.
Norema kjøkkeninnredning fra byggeår.

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

Vurdering
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

## Terrasse, balkong og lignende

### Terrasse/balkong — TG 0 *

Nordvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 2 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 10 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.

Takterrasse med adkomst fra trapperom, ca.
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,24 m.

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

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

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

Bad nr. 1

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

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

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

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 0

Sluk i stål.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

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

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



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

Sanitær — TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med vegghengt sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

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

Fast inventar — TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Bad nr. 2

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

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

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

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 0

Sluk i stål.
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

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

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

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

## Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med veggfestet sisterne.
Servant.

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

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

## Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.



Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

## Elektrisk anlegg

### Elektrisk anlegg

TG 0

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

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

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

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

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- installasjon av nyanlegg.
- Montering av utvendig screens og diverse arbeider.

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning




### Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | | 5 m² | | |
| 4. etasje | 97 m² | | | 12 m² |
| 5. etasje | 9 m² | | | 30 m² |
| Sum | 106 m² | 5 m² | | 42 m² |
| Totalt bruksareal | 111 m² | | | |

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



### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | | Ekstern bod. | |
| 4. etasje | To bad, entré, tre soverom, bod og stue/kjøkken. | | |
| 5. etasje | Trapperom | | |

### Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|
| 4. etasje | 96 m² | 1 m² | To bad, entré, tre soverom og stue/kjøkken. | Bod. |
| 5. etasje | 9 m² | | Trapperom. | |

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

FORUTSETNINGER

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

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

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

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

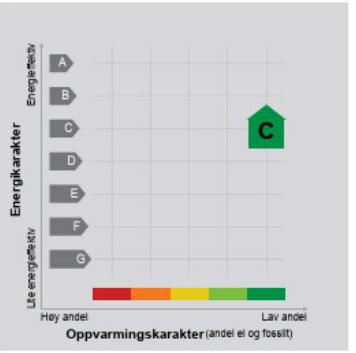
Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

# Energiattest

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ødegårds vei 18 |
| Postnummer | 1470 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 106 |
| Bruksnummer | 255 |
| Seksjonsnummer | 50 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300713627 |
| Bruksenhetsnummer | H0403 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-6897 |
| Dato | 09.08.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Tiltak utendørs**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

# Forretningsførerinformasjon

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

7904250 7982/50 25.06.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.06.2024.

**Boligselskap**: 7982, Sameiet Tribunen
**Organisasjonsnr**: 926.186.671
**Eier**: Andréas Røn Julianne Marie Schönen
**Leieobjekt**: 50
**Seksjonsnummer**: 50
**Adresse**: Ødegårds Vei 18, 1470 LØRENSKOG
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 92036826.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Boligprosjekt fra Selvaag Bolig.
- Enkelte seksjonseiere har p-plass i garasjeanlegg - næringsseksjon nr 57 - realssameie i gnr. 106 / bnr. 255 Lørenskog. Ideell eierandel 1/61 del.
- Plassen følger boligen ved salg dersom ikke annet er oppgitt.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp 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, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Movel er ekstern leverandør om avregning og betaling til den enkelte bruker av ladestasjonen.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.017,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Kontingent LSB | 100,- |
| Akonto fjernvarme | 1.171,- |
| Internett | 121,- |
| Felleskostnader | 5.288,- |
| TV | 337,- |

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| Fås på lignings-kontoret | 62,- | 0,- | 9.236,- | 0,- |

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf.22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

### 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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7982
Sameiet Tribunen

### Velkommen til årsmøte i Sameiet Tribunen

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 6. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7982

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utrede takrenner på balkonger i sameie
7. Deking telefon eller wifi i garasjeanlegg
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Tribunen**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at OBOS v/ Pernille Olsen velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Pernille Olsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lars Pedersen og Fred-Arild Sandsnes er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 7982.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 62 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 62 000.

Sak 6

## Utrede takrenner på balkonger i sameie

**Forslag fremmet av:**
Simen Alexander T. Lund

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

Vann fra overliggende balkonger renner ned på underliggende balkonger som resulterer i fuktskader, alger og sopp på terrassebord, samt vannsprut på personer som oppholder seg på balkonger.

**Styrets innstilling**

Styret er enig i/forstår at dette er en utfordring for beboerne.
Styret har reklamert på dette til Selvaag tidligere.

Styret går inn for at det tas som en reklamasjonssak overfor Selvaag igjen. Vi ser at det skader gulvene på balkongene og ser for oss at det er et teknisk behov for utbedring.

**Forslag til vedtak**

Styrer gis fullmakt til å utrede og å innhente tilbud og finansieringsform for å installere takrenner på overhengende balkonger og andre relevante steder.

**Vedlegg**

2. IMG_7701.jpeg

Sak 7

## Deking telefon eller wifi i garasjeanlegg

**Forslag fremmet av:**
Oddbjørn Glenn Alnes

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

Det er null dekning for telefon eller nett i garasjeanlegget, i dag er det flere som kanskje ønsker kunne stoppe/starte lading av bil iht. Strømprisene, men får ikke kontakt med bilen. Det kan og være greit å kunne ha dekning her for egensikkerhet.

**Styrets innstilling**

Styret tar kontakt med Telenor for å få et kostnadsoverslag for å få telefondekning - det er ikke aktuelt med Wifi.

**Forslag til vedtak**

Kunne undersøkt med telia/telenor hva det koster å sette opp repeatere. Eventuelt kunne man satt opp eget garasjenett (wifi)

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Trine Elisabeth M. Wroldsen velges som styremedlem for ett år til

Elin Ingrid Holter velges som styremedlem for ett år til

Torgunn Wiig velges som varamedlem for ett år til

Thuva Holstad velges som varamedlem for ett år til

**Roller og kandidater**



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

- Elin Ingrid Holter
- Trine Elisabeth M. Wroldsen

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

- Thuva Holstad
- Torgunn Wiig

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Espen Normann Olsen | Ødegårds Vei 16 |
| Styremedlem | Per Arne Andersen | Ødegårds Vei 20 |
| Styremedlem | Unni Nysleth Braathen | Ødegårds Vei 20 |
| Styremedlem | Elin Ingrid Holter | Ødegårds Vei 16 |
| Styremedlem | Trine Elisabeth M. Wroldsen | Ødegårds Vei 14 |
| Varamedlem | Thuva Holstad | Ødegårds Vei 16 |
| Varamedlem | Torgunn S Sagholen Wiig | Ødegårds Vei 14 |

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

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

Gårds- og bruksnummer:
106 255

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

Sameiet Tribunen har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.



**Styrets arbeid**

Perioden som har vært:

- 9. stk styremøter i 2023
- Styret nevner:
- Befaringer med utbygger og entreprenører
- Befaring med Spor Arkitekter
- Oppfølging av leverandører på uteområder og drift av eiendommen, ny avtale
- Innsendt nye fellesreklamasjoner til utbygger, samt oppfølging av de allerede innsendte
- Oppfølging av Facebook-gruppe
- Håndtert informasjonsutsendelser og tilganger på Vibbo
- Infobrev til beboere, Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet og el. sjekk og branninstruks
- Håndtert bestillinger av nøkkelbrikker
- Oppfølging av gjesteparkering, håndheving ifm misbruk
- Håndtert spørsmål og henvendelser fra seksjonseiere og leietakere
- Fulgt opp uheldige episoder med de det har angått
- Tegnet ny avtale for drift av heiser og serviceavtale
- Dialog med Lørenskog Stasjonsbyforening
- Driftet adganger til port åpner garasje
- Vedlikehold av ringetablå ved inngangene
- Arbeidet med budsjettering, og fulgt med på strøm- og fyringskostnader.
- Fulgt opp måking /strøing, sendt melding til Toma ved behov.
- Hatt dialog og møter vedr vasking av inne områdene, samt bytte av rengjøringspersonell.
- Vasking av innvendig og utvendig vinduer i oppgangene våre, samt heispuss. Fått henstand fra Lørenskog kommune ift å dele opp store fakturaer for å ikke ødelegge likviditeten i sameiet.
- ROAF, jobber med løsning for matavfall

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 375 955





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tribunen.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET TRIBUNEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRIBUNEN.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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,

Penneo Dokumentnøkkel: FE6BH-SLADK-OOZQB-U6CE2-QYE6P-2Q6Q2



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FE6BH-SLADK-OOZQB-U6CE2-QYE6P-2Q6Q2

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

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 588 144 | 2 215 640 | 2 524 000 | 2 998 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 6 854 | 344 689 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 4 910 | 4 861 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 599 908** | **2 565 190** | **2 524 000** | **2 998 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 742 | -8 742 | -8 742 | -9 000 |
| Styrehonorar | 5 | -62 000 | -62 000 | -62 000 | -62 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 782 | -8 604 | -15 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -109 955 | -105 713 | -110 000 | -116 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 019 | -10 508 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -501 469 | -419 224 | -385 000 | -440 000 |
| Forsikringer | | -100 432 | -136 242 | -150 000 | -110 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -855 090 | -496 465 | -600 000 | -1 000 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -7 534 | -128 108 | 0 | -6 000 |
| Energi/fyring | 10 | -375 361 | -632 560 | -550 000 | -500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -302 153 | -274 362 | -290 000 | -330 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -344 193 | -307 734 | -333 000 | -377 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 684 730** | **-2 590 260** | **-2 508 742** | **-2 964 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-84 822** | **-25 069** | **15 258** | **34 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 2 441 | 1 494 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -784 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **2 441** | **710** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-82 381** | **-24 359** | **15 258** | **34 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -82 381 | -24 359 | | |





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

### BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 11 933 | 396 |
| Kundefordringer | | 0 | 7 565 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 99 928 | 133 147 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 85 000 | 3 510 |
| Energiavregning | 14 | 111 360 | 341 288 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 505 558 | 278 043 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 483 | 102 053 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **814 262** | **866 003** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **814 262** | **866 003** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 375 954 | 458 335 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **375 954** | **458 335** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 65 839 | 49 299 |
| Leverandørgjeld | | 372 468 | 303 068 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 55 300 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **438 307** | **407 667** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **814 262** | **866 003** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Lørenskog, 12.04.2024
Styret i Sameiet Tribunen

Espen Normann Olsen/s/ Per Arne Andersen/s/ Unni Nysleth Braathen/s/

Elin Ingrid Holter/s/ Trine Elisabeth M. Wroldsen/s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 161 908 |
| TV | 184 464 |
| Garasje | 104 400 |
| Internett | 88 572 |
| Kontingent LSB | 48 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 588 144** |

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

| | |
|---|---|
| Adm.gebyr | 500 |
| Nettinnbetalinger | 300 |
| Parkeringsgebyr | 4 110 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **4 910** |





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

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 62 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 782.

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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 019 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-6 019** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -17 670 |
| Drift/vedlikehold VVS | -143 933 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -54 846 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -89 553 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -83 123 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -76 380 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -35 964 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-501 469** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -584 122 |
| Renovasjonsavgift | -270 968 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-855 090** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -143 309 |
| Andre fyringskostnader, ikke avregnet 2022 | -232 052 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-375 361** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Driftsmateriell | -468 |
| Vaktmestertjenester | -40 008 |
| Renhold ved firmaer | -120 191 |
| Snørydding | -101 350 |
| Andre fremmede tjenester | -1 386 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 719 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -990 |
| Andre kontorkostnader | -684 |
| Kontingenter | -73 200 |
| Bank- og kortgebyr | -3 197 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-344 193** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 552 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 483 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 406 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **2 441** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturerte fakturaer, ladebokser | 75 000 |
| Viderefakturerte fakturaer, egenandel | 10 000 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **85 000** |

**NOTE: 14**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -682 892 |
| **SUM INNTEKTER** | **-682 892** |





**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Techem | 39 513 |
| Fjernvarme | 756 511 |
| **SUM KOSTNADER** | **796 024** |

| | |
|---|---|
| Uoppgjorte avregninger tidligere 2021 | -1 772 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **111 360** |

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.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92036826. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**Vedlegg 2 til sak 6. Utrede takrenner på balkonger i sameie**



## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Tribunen

**Organisasjonsnummer**: 926186671
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. juni kl. 09:00 til 9. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at OBOS v/ Pernille Olsen velges som møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Lars Pedersen og Fred-Arild Sandsnes er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 62 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 62 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Utrede takrenner på balkonger i sameie

Fremmet av: Simen Alexander T. Lund

Vann fra overliggende balkonger renner ned på underliggende balkonger som resulterer i fuktskader, alger og sopp på terrassebord, samt vannsprut på personer som oppholder seg på balkonger.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i/forstår at dette er en utfordring for beboerne.
Styret har reklamert på dette til Selvaag tidligere.
Styret går inn for at det tas som en reklamasjonssak overfor Selvaag igjen. Vi ser at det skader gulvene på balkongene og ser for oss at det er et teknisk behov for utbedring.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrer gis fullmakt til å utrede og å innhente tilbud og finansieringsform for å installere takrenner på overhengende balkonger og andre relevante steder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Deking telefon eller wifi i garasjeanlegg

Fremmet av: Oddbjørn Glenn Alnes

Det er null dekning for telefon eller nett i garasjeanlegget, i dag er det flere som kanskje ønsker kunne stoppe/starte lading av bil iht. Strømprisene, men får ikke kontakt med bilen. Det kan og være greit å kunne ha dekning her for egensikkerhet.

**Styrets innstilling**
Styret tar kontakt med Telenor for å få et kostnadsoverslag for å få telefondekning - det er ikke aktuelt med Wifi.

> **Forslag til vedtak:**
> Kunne undersøkt med telia/telenor hva det koster å sette opp repeatere. Eventuelt kunne man satt opp eget garasjenett (wifi)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Trine Elisabeth M. Wroldsen velges som styremedlem for ett år til

Elin Ingrid Holter velges som styremedlem for ett år til

Torgunn Wiig velges som varamedlem for ett år til

Thuva Holstad velges som varamedlem for ett år til

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Elin Ingrid Holter (22 stemmer)
Trine Elisabeth M. Wroldsen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elin Ingrid Holter
Trine Elisabeth M. Wroldsen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Thuva Holstad (22 stemmer)
Torgunn Wiig (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thuva Holstad
Torgunn Wiig

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

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Espen Normann Olsen | 2023-2025 |
| Styremedlem | Per Arne Andersen | 2023-2025 |
| Styremedlem | Unni Nysleth Braathen | 2023-2025 |
| Styremedlem | Elin Ingrid Holter | 2024-2025 |
| Styremedlem | Trine Elisabeth M. Wroldsen | 2024-2025 |
| Varamedlem | Thuva Holst | 2024-2025 |
| Varamedlem | Torgunn Wiig | 2024-2025 |

**Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tribunen**
Dato: **18.11.2020.**
Møtested: **Silurveien 2 - Selvaag**

Tilstede var Selvaag Bolig ASA som hjemmelshaver til samtlige seksjoner
Fra forretningsfører møtte Espen Jørgensen

**1 – KONSTITUERING**

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Lars Lund Mathisen
Vedtak : Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse
Tilstede var Selvaag Bolig ASA som hjemmelshaver til samtlige seksjoner

**Vedtak : Godkjent**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Lars Lund Mathisen** foreslått, og til å underskrive protokollen **Espen Jørgensen**

**Vedtak : Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
**Vedtak : Godkjent**

**2. RESEKSJONERING**

I forbindelse med 1.gangsseksjonering av sameiet ble areal som angitt under med kryss Seksjonert som fellesareal. Dette er areal som skal tilhøre hhv seksjon 61 og 62 som disponerer tilstøtende p-plass.

Det forslås at årsmøtet godkjenner reseksjonering hvor areal som markert under tillegges hhv seksjon 61 og 62 som tilleggsareal. Endringen berører ikke sameierbrøken. Selvaag Bolig ASA/Selvaag Bolig Lørenporten AS dekke alle kostnader med reseksjoneringen.



**Vedtak : Godkjent**



**5. VALG AV REVISOR**

BDO ble foreslått som sameiets revisor.

**Vedtak : BDO** ble valgt

**6 – VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Som leder for **1 år** ble det foreslått Svein Joakim Moen
**Vedtak: Valgt**

B. Som styremedlemmer for **1 år** ble foreslått
Per Arne Andersen
Unni Nysleth Braathen
Andréas Røn
Stig Tore Werner

**Vedtak: Valgt**

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått
Elin Ingrid Holter
Robert Skrolsvik

**Vedtak: Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **15.00**
Protokollen godkjennes av undertegnede

**Lars Lund Mathisen**
Møteleder/referent

**Espen Jørgensen**
Protokollvitne

# VEDTEKTER

**for**

Sameiet Tribunen org. nr. 926186671

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tribunen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.08.2020

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod
- private markterrasser

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

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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





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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**3-3 Økonomisk ansvar ved unødvendig brannalarmutrykning**
Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for unødvendige brannutrykninger fra vaktselskap. For eksempel dersom man ikke avstiller utløst alarm ifm matlaging.

**3-4 Merking av postkasse**
Seksjonseier er ansvarlig for merking av postkasse med beboerinformasjon. Det skal følge samme visuelle utforming som resten av postkasseskiltene med hvit bakgrunn og sort skrift. Dersom beboer ikke merker iht dette, vil styret kunne bestille skilt for seksjonseiers regning

**3-5 Kameraovervåkning**
Sameiet har kameraovervåkning med opptak. Overvåkningen er meldt til Datatilsynet, og skal utføres i tråd med anbefalinger derfra for å i størst mulig grad ta hensyn til privatlivets fred.

**3-6 Hensetting avfall**
Det er forbudt å hensette avfall og kasserte gjenstander i sameiets fellesarealer og søppelområde. Dersom dette kan spores til enkeltbeboere, vil håndteringskostnader og deponiavgift, samt et gebyr bli viderefakturert til seksjonseier.

**4. Sameiets parkeringsplasser**

**4-1 Organisering**
Sameiet/seksjonseierne disponerer 61 parkeringsplasser i kjeller. Disser er organisert i en egen næringsseksjon, som utgjør et tingsrettslig sameie, Tribunen Garasjesameie.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**
Hver p-plass i næringsseksjon (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger Selvaag Bolig ASA

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

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

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

**4-3 Administrasjon og vedlikehold for garasjekjeller og næringsseksjon 42 (parkering)**
Sameiet Tribunen v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

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





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

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

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

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

**4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

**4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**





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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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





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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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





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

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

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

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

**10-3 Forsikring**

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

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

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

**11-4 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog**
Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys





Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

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

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

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

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

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

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

**12 Ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen**

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

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

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

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

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

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



# VEDTEKTER
# FOR
# Tribunen garasjesameie

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

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

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Tribunen Garasjesameie.

## § 2
## Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

## 3
## Formål

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

## § 4
## Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 5
## Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 7
## Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 9**
**Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

**§ 10**
**Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 12**
**Ordensregler**

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

**§ 13**
**Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

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

**§ 14**
**Felleskostnader og regnskap**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

**§ 16**
**Ansvar utad**

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

**§ 17**
**Forsikring**

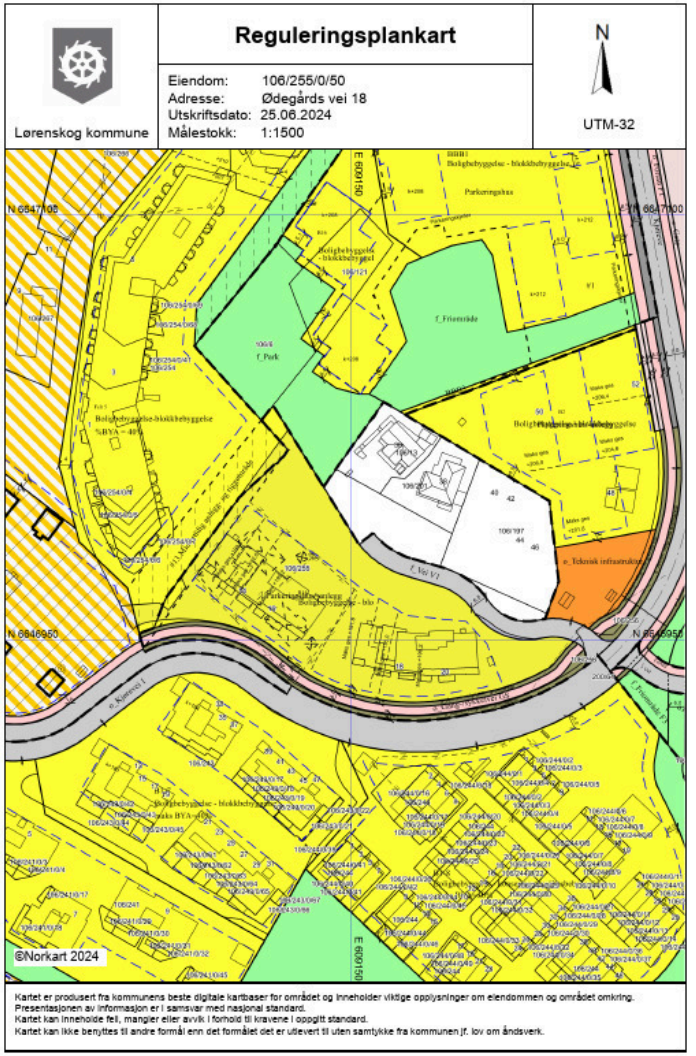
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

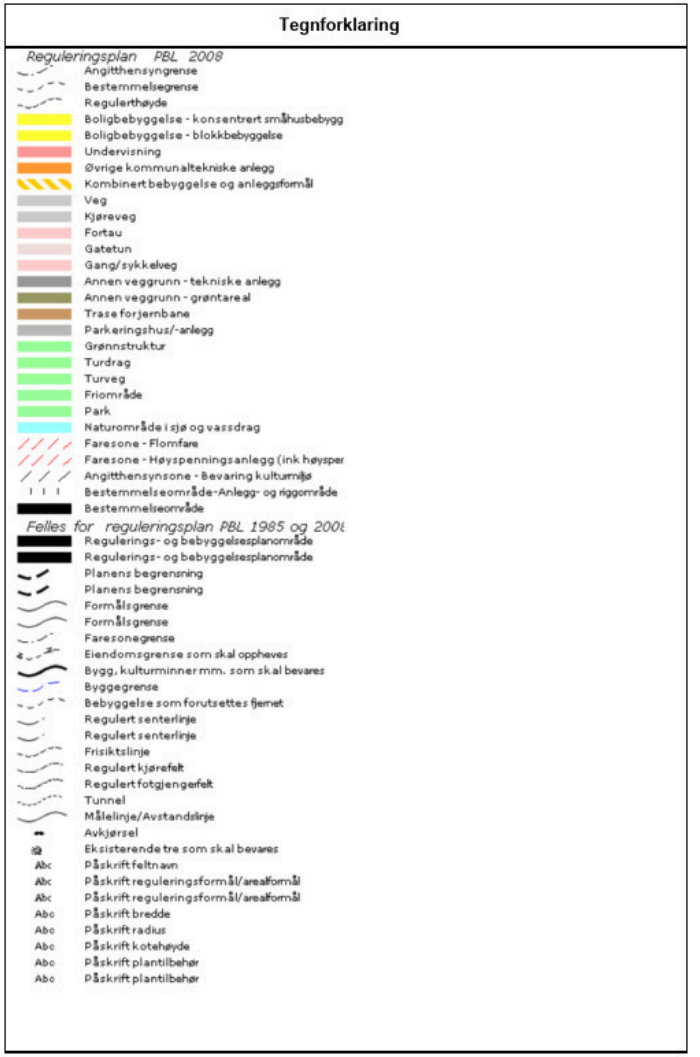
**§ 18**
**Sameieloven**

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

ooOoo

# Offentlig informasjon


Reguleringsplankart
Eiendom: 106/255/0/50
Adresse: Ødegårds vei 18
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:1500
Lørenskog kommune
N
UTM-32
N 6847100
N 6846950
E 600150
©Norkart 2024
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Reguleringshøyde
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Undervisning
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gatetun
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Trase for jernbane
Parkeringshus/-anlegg
Grønnstruktur
Turdrag
Turveg
Friområde
Park
Naturområde i sjø og vassdrag
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Bestemmelseområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Faresonegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kjørefelt
Regulert fotgjengerfelt
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Påskrift plantilbehør

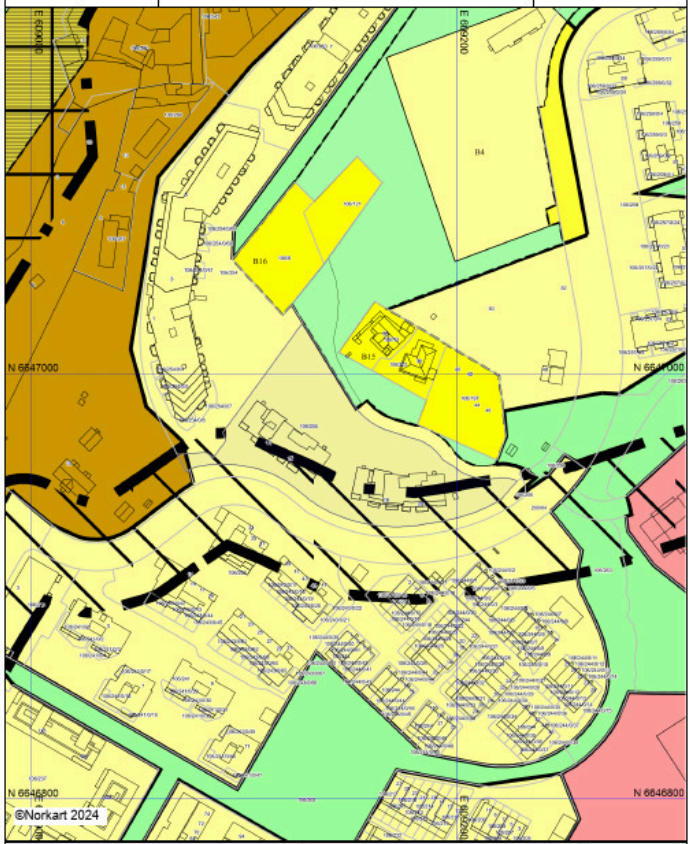
Lørenskog kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 106/255/0/50
Adresse: Ødegårds vei 18
Utskriftsdato: 25.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*

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

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

Lørenskog kommune

Selvaag Bolig ASA
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 OSLO

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

## Ferdigattest - boligblokker

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

**Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.**

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.07.2022.

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andric for
Na Stephansen
avdelingsleder

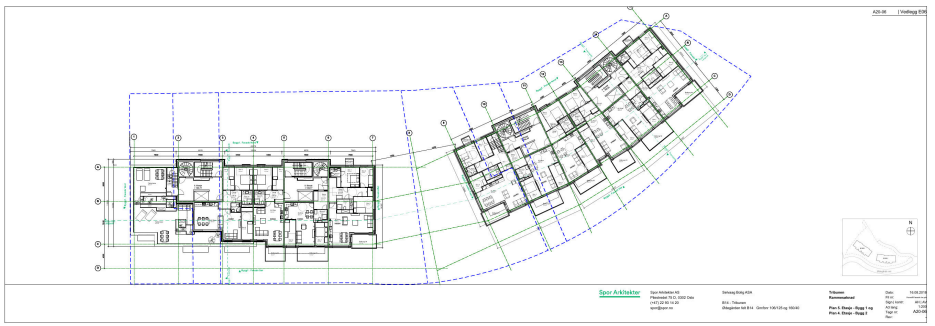
Kourosh Mastoury
fagsjef

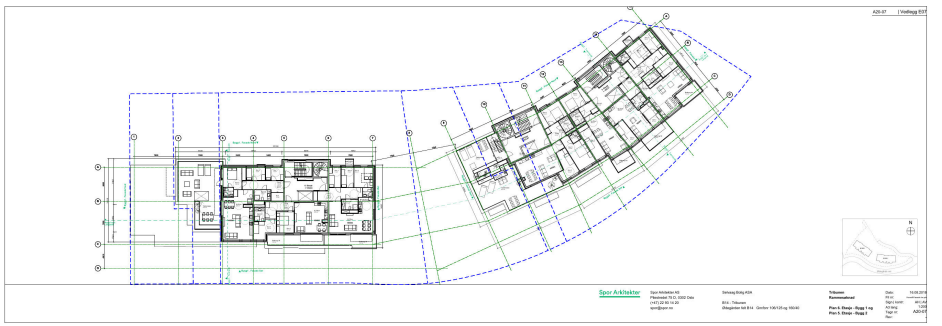
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Vedlegg:
Vedlegg G1 - Gjennomføringsplan

Intern kopi til:





Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD.
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0121/24
Vår referanse: 3520736/24362571
Bestilling: C3 2024-06-26 116

Dato
26.06.2024

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2943029 | 200 | 31.8.2020 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 106 | 255 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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



Løpenummer for forretning: 613166898
Vedlegg: Ja

Dokn: 2943029 Tinglyst: 31.08.2020
STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysing

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

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 842586142 | LØRENSKOG KOMMUNE | Postboks 304, 1471 LØRENSKOG |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 992587776 | SELVAAG BOLIG ASA | | Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3029 | 106 | 255 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samsebrok | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 1 | 51 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 2 | 42 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 3 | 47 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 4 | 46 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 5 | 43 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 6 | 52 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 7 | 51 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 8 | 42 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 9 | 66 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 10 | 65 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 11 | 43 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 12 | 52 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 13 | 86 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 14 | 59 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 15 | 69 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 16 | 68 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 17 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 18 | 87 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 19 | 105 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |

06.07.2020 13.15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26

## Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 20 | 59 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 21 | 69 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 22 | 68 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 23 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 24 | 96 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 25 | 89 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 26 | 68 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 27 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 28 | 96 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 29 | 97 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 30 | 70 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 31 | 92 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 32 | 51 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 33 | 42 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 34 | 45 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 35 | 42 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 36 | 43 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 37 | 52 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 38 | 51 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 39 | 59 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 40 | 42 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 41 | 42 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 42 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 43 | 52 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 44 | 86 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 45 | 59 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 46 | 68 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 47 | 66 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 48 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 49 | 87 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 50 | 105 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 51 | 59 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 52 | 68 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26

## Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 53 | 66 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 54 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 55 | 96 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 56 | 164 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 57 | 61 / 4181 | Næringsseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 58 | 61 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 59 | 96 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 60 | 106 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 61 | 76 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 106 | 255 | 0 | 62 | 92 / 4181 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

# Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Lørenskog 842 566 142 | Postboks 304, 1476 Lørenskog | Jonna Olanth 907 82 347 |

**1. Opplysninger om innsenderen**

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Selvaag Bolig ASA | 992 587 776 | | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 13 Øvre Ullern | 0311 | Oslo | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 | Lørenskog | 106 | 255 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 992 587 776 | Selvaag Bolig ASA | 1/1 |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

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

**Seksjonsnummer**

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

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

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

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 51 | B | 13 | B | 80 | B | 25 | B | 89 | B | 37 | B | 52 | B | 49 | B | 87 | B | | | | |
| 2 | B | 42 | B | 14 | B | 59 | B | 26 | B | 68 | B | 38 | B | 51 | B | 50 | B | 105 | B | | | | |
| 3 | B | 47 | B | 15 | B | 69 | B | 27 | B | 61 | B | 39 | B | 59 | B | 51 | B | 59 | B | | | | |
| 4 | B | 46 | B | 16 | B | 68 | B | 28 | B | 96 | B | 40 | B | 42 | B | 52 | B | 68 | B | | | | |
| 5 | B | 43 | B | 17 | B | 61 | B | 29 | B | 97 | B | 41 | B | 42 | B | 53 | B | 66 | B | | | | |
| 6 | B | 52 | B | 18 | B | 87 | B | 30 | B | 70 | B | 42 | B | 61 | B | 54 | B | 61 | B | | | | |
| 7 | B | 51 | B | 19 | B | 105 | B | 31 | B | 92 | B | 43 | B | 52 | B | 55 | B | 96 | B | | | | |
| 8 | B | 42 | B | 20 | B | 59 | B | 32 | B | 51 | B | 44 | B | 86 | B | 56 | B | 164 | B | | | | |
| 9 | B | 66 | B | 21 | B | 69 | B | 33 | B | 42 | B | 45 | B | 59 | B | 57 | N | 61 | B | | | | |
| 10 | B | 65 | B | 22 | B | 68 | B | 34 | B | 45 | B | 46 | B | 68 | B | 58 | B | 61 | B | | | | |
| 11 | B | 43 | B | 23 | B | 61 | B | 35 | B | 42 | B | 47 | B | 66 | B | 59 | B | 96 | B | | | | |
| 12 | B | 52 | B | 24 | B | 96 | B | 36 | B | 43 | B | 48 | B | 61 | B | 60 | B | 106 | B | | | | |

Sum tellere: 4181 Nevner = 4181

Dato 22/4-20 Innsenderens underskrift





**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 22/4-20 Innsenderens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26



## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 22/4-20 | | ERLEND RØLLES Advokat |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

iht. fullmakt

## 11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 | Lørenskog | 106 | 255 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 15/6-20 | Jorunn Almoth | Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 22/4-20 | |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26



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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

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

Sum teller: 4181 | Nevner: 4181

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 22/4-20 | |

Situasjonskart

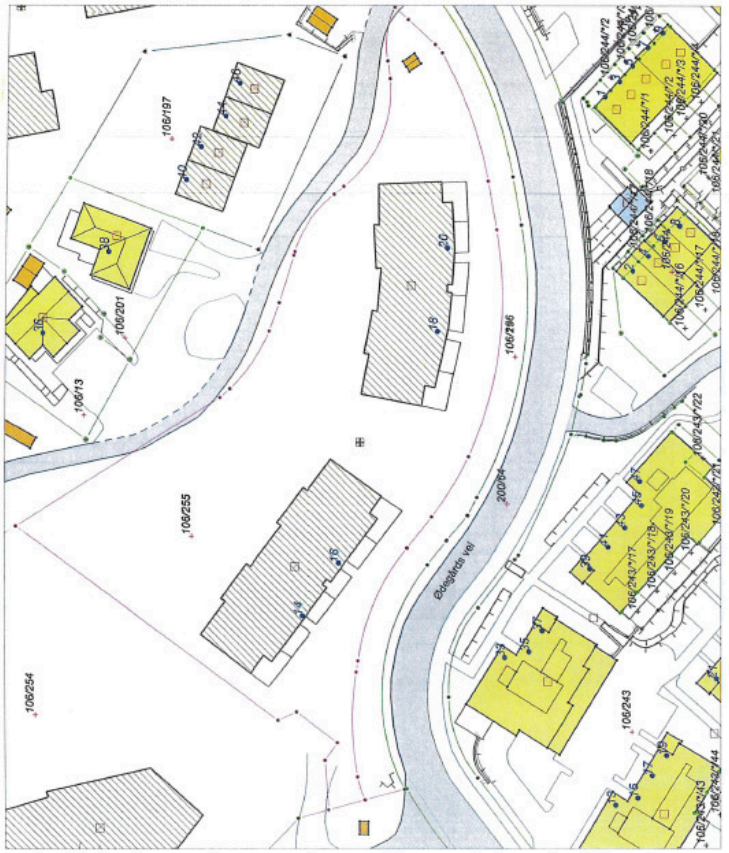
Lørenskog

Eiendom:
Gnr 106
Bnr 255

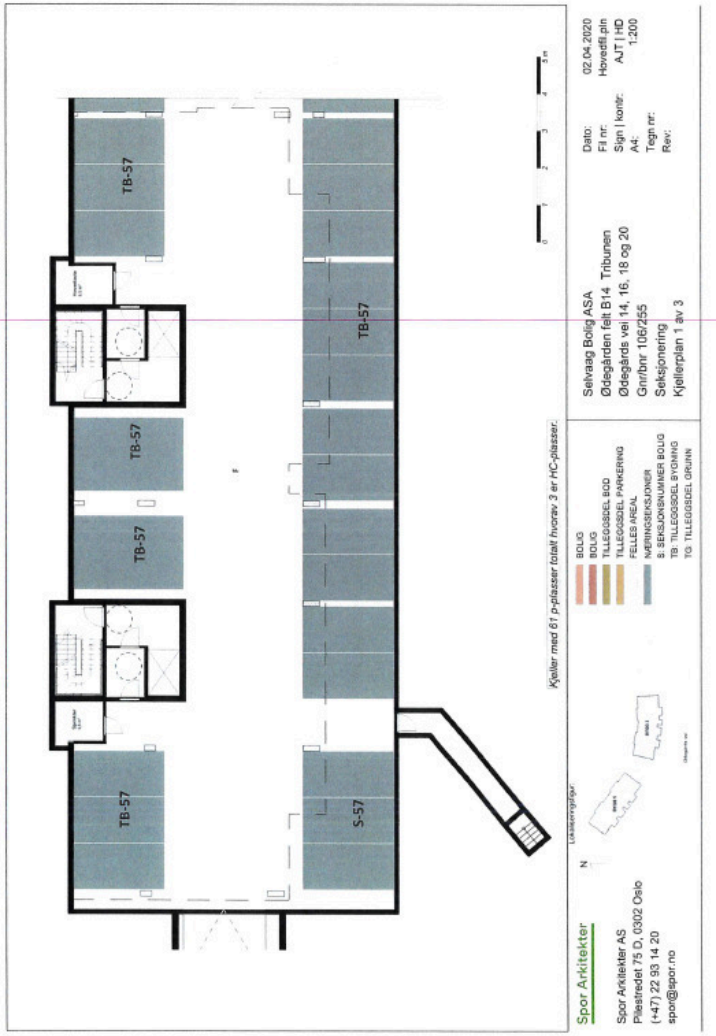
Dato:
11.06.2020

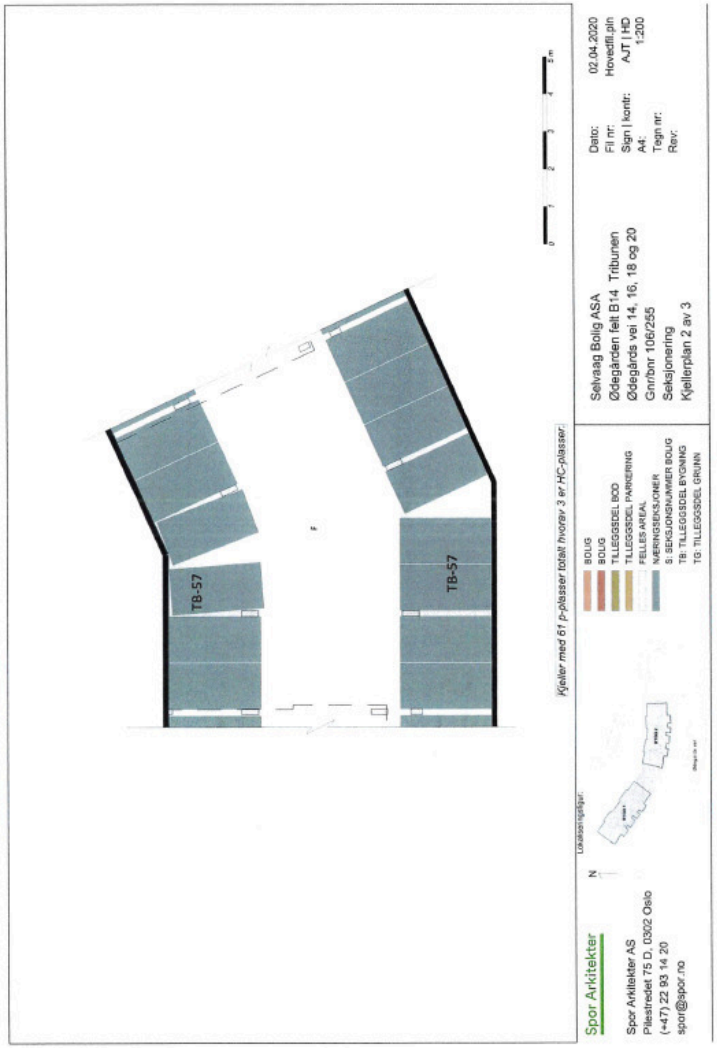
Molestokk:
1:750

UTM-32

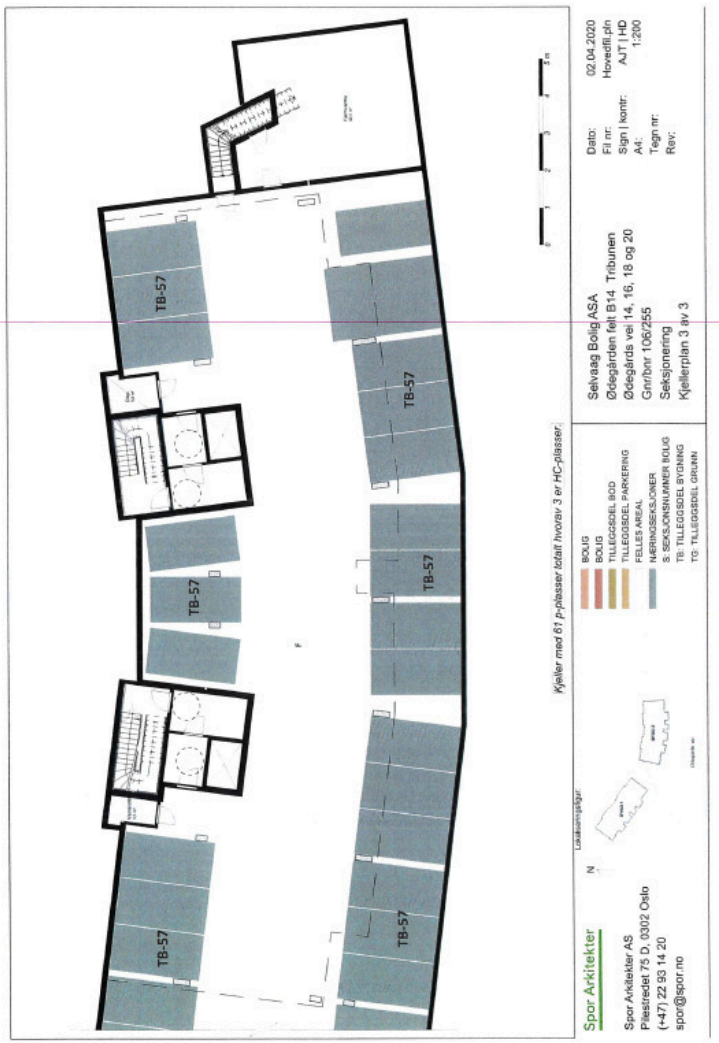





TB-57
TB-57
Kjeller med 61 p-plasser totalt hvorav 3 er HC-plasser.
0
1
2
3
4
5 m
Selvaag Bolig ASA
Ødegården felt B14 Tribunen
Ødegårds vei 14, 16, 18 og 20
Gnr/bnr 106/255
Seksjonering
Kjellerplan 2 av 3
Dato: 02.04.2020
Fil nr: Hovedfil.pln
Sign | kontr: AJT | HD
A4: 1:200
Tegn nr:
Rev:
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL PARKERING
FELLES AREAL
NÆRINGSEKSJONER
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
TB: TILLEGGSDEL BYGNING
TG: TILLEGGSDEL GRUNN
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no




TB-57
TB-57
TB-57
TB-57
TB-57
Kjeller med 61 p-plasser totalt hvorav 3 er HC-plasser.
0
1
2
3
4
5 m
Selvaag Bolig ASA
Ødegården felt B14 Tribunen
Ødegårds vei 14, 16, 18 og 20
Gnr/bnr 106/255
Seksjonering
Kjellerplan 3 av 3
Dato: 02.04.2020
Fil nr: Hovedfil.pln
Sign | kontr: AJT | HD
A4: 1:200
Tegn nr:
Rev:
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL PARKERING
FELLES AREAL
NÆRINGSEKSJONER
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
TB: TILLEGGSDEL BYGNING
TG: TILLEGGSDEL GRUNN
Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26





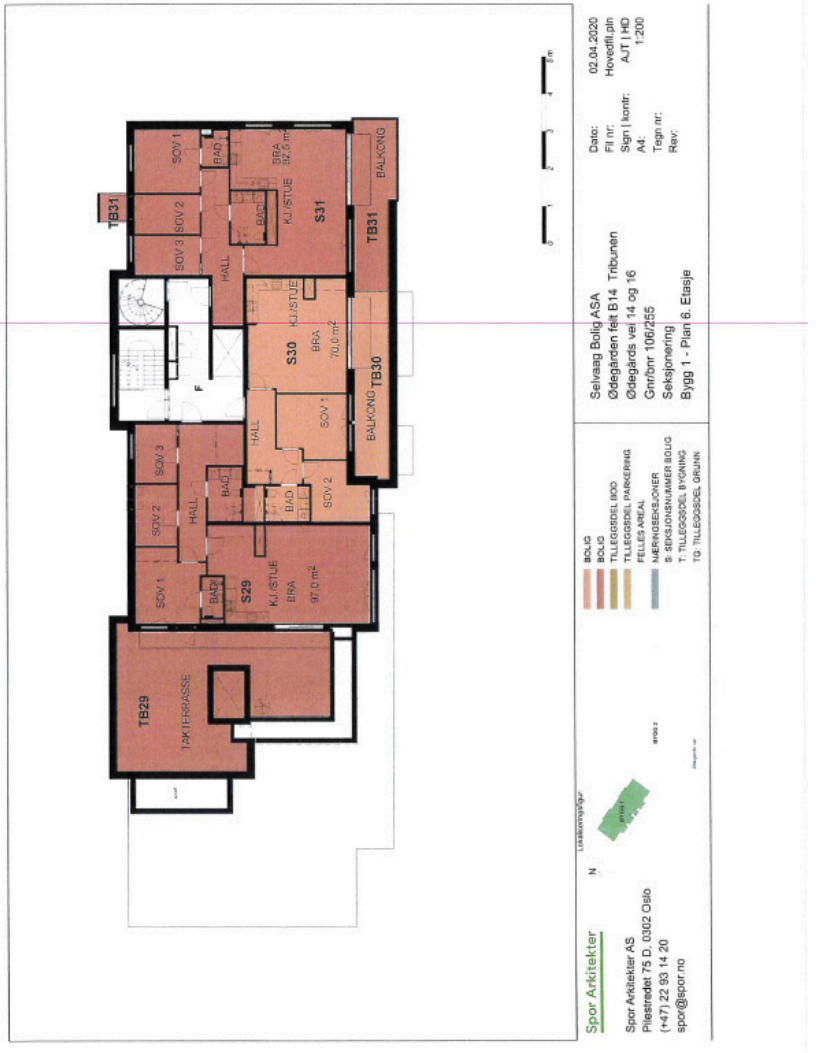
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26





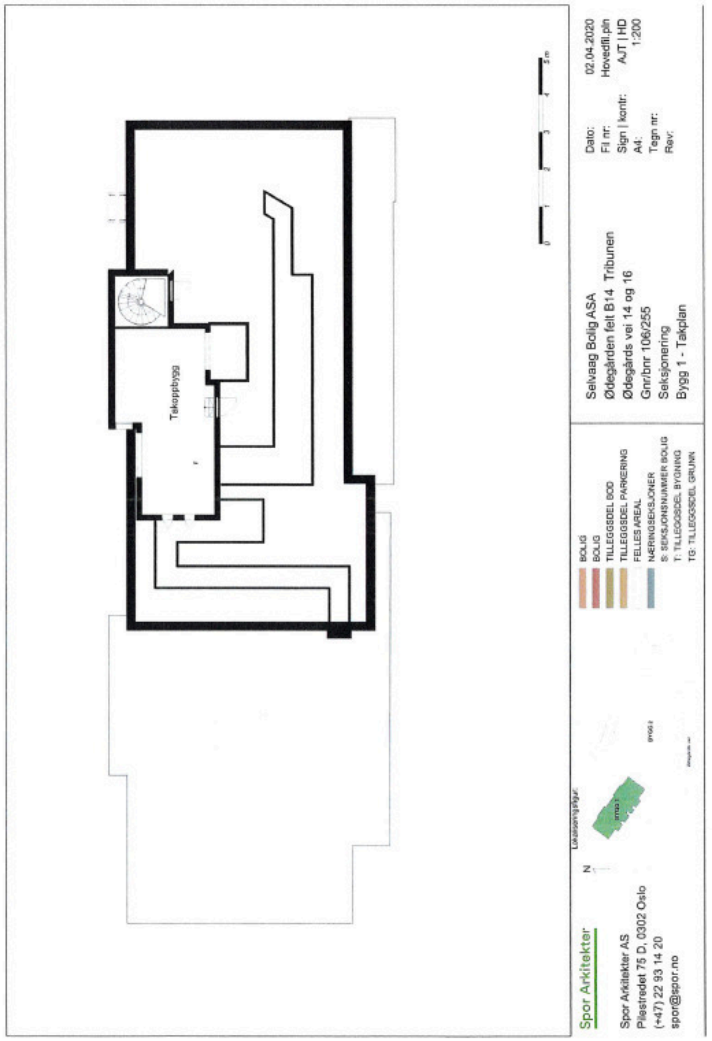

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26






Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Lokalisering/plan

N

BYGG 1
BYGG 2

BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL PARKERING
FELLES AREAL
NÆRINGSEKSJONER
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BYGNING
TG: TILLEGGSDEL GRUNN

Selvaag Bolig ASA
Ødegården felt B14 Tribunen
Ødegårds vei 14 og 16
Gnr/bnr 106/255
Seksjonering
Bygg 1 - Takplan

Dato: 02.04.2020
Fil nr: Hovedfil.pln
Sign | kontr: AJT | HD
A4: 1:200
Tegn nr:
Rev:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26






Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Lokalisering/plan

N

BYGG 1
BYGG 2

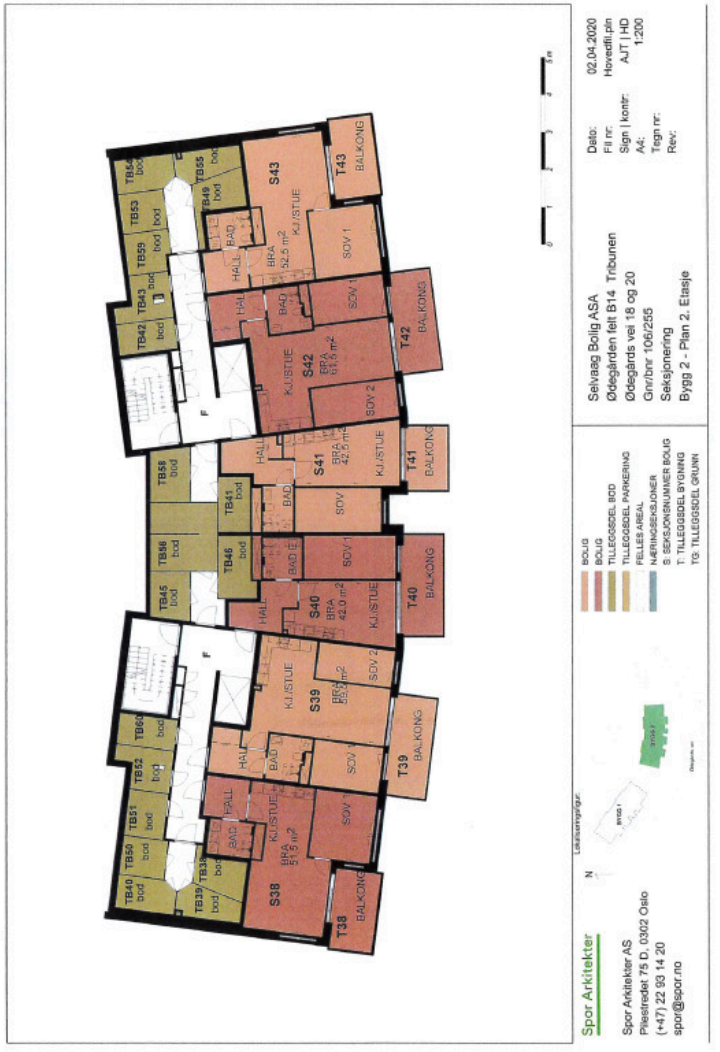
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL PARKERING
FELLES AREAL
NÆRINGSEKSJONER
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BYGNING
TG: TILLEGGSDEL GRUNN

Selvaag Bolig ASA
Ødegården felt B14 Tribunen
Ødegårds vei 18 og 20
Gnr/bnr 106/255
Seksjonering
Bygg 2 - Plan 1. Etasje

Dato: 02.04.2020
Fil nr: Hovedfil.pln
Sign | kontr: AJT | HD
A4: 1:200
Tegn nr:
Rev:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2943029/200
Uthentet 2024-06-26 10:26








Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

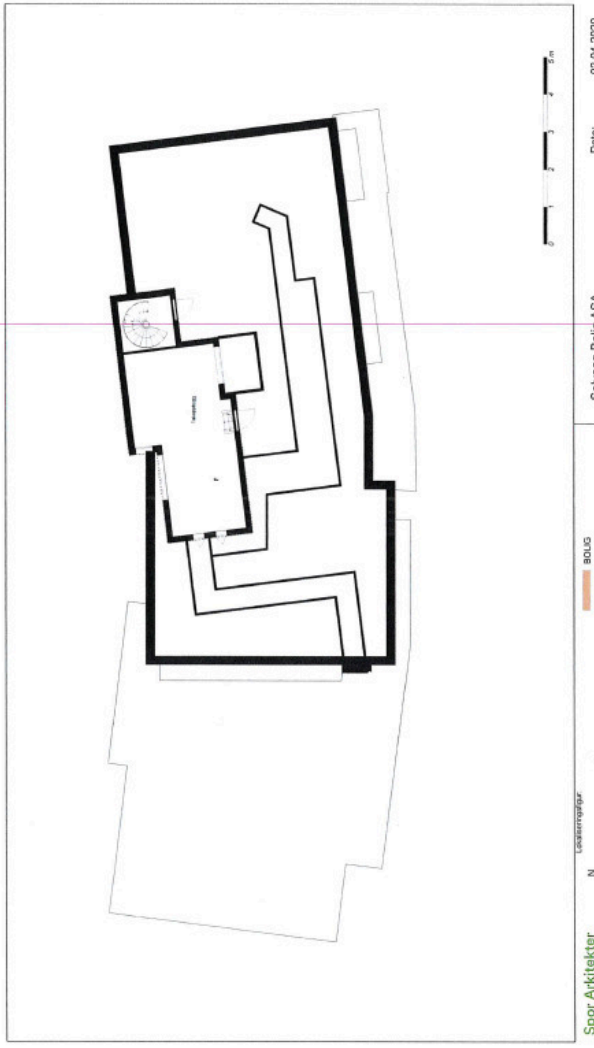
Lokalisering/plan

BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL PARKERING
FELLES AREAL
NÆRINGSEKSJONER
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BYGNING
TG: TILLEGGSDEL GRUNN

Selvaag Bolig ASA
Ødegården felt B14 Tribunen
Ødegårds vei 18 og 20
Gnr/bnr 106/255
Seksjonering
Bygg 2 - Plan 6. Etasje

Dato: 15.04.2020
Fil nr: Hovedfil.pln
Sign i kontr: AJT | HD
A4: 1:200
Tegn nr:
Rev:






Spor Arkitekter
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
(+47) 22 93 14 20
spor@spor.no

Lokalisering/plan

BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL PARKERING
FELLES AREAL
NÆRINGSEKSJONER
S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
TG: TILLEGGSDEL GRUNN

Selvaag Bolig ASA
Ødegården felt B14 Tribunen
Ødegårds vei 18 og 20
Gnr/bnr 106/255
Seksjonering
Bygg 2 - Takplan

Dato: 02.04.2020
Fil nr: Hovedfil.pln
Sign i kontr: AJT | HD
A4: 1:200
Tegn nr:
Rev:

## Heftelser på eiendommen

**02.12.1861 – Utskifting**
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

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

**19.09.1939 – Elektriske kraftlinjer**
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

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

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

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

Kart det henvises til er ikke vedlagt av Kartverket

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

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

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

**11.07.1988 Skjønn**
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Adkomstrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Ødegårds vei 18

Nabolaget Lur - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Luhr skole (1-7 kl.)** | 514 elever, 21 klasser | 9 min 🚶 0.6 km |
| **Solheim skole (1-7 kl.)** | 514 elever, 22 klasser | 5 min 🚗 2.2 km |
| **Lørenskog friskole (1-10 kl.)** | 152 elever, 10 klasser | 5 min 🚗 2.6 km |
| **Wang Ung Romerike (8-10 kl.)** | 190 elever, 6 klasser | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Fjellsrud skole (8-10 kl.)** | 353 elever, 31 klasser | 5 min 🚗 2.4 km |
| **Mailand videregående skole** | 900 elever | 6 min 🚗 2.6 km |
| **Lørenskog videregående skole** | 850 elever, 39 klasser | 7 min 🚗 3.5 km |

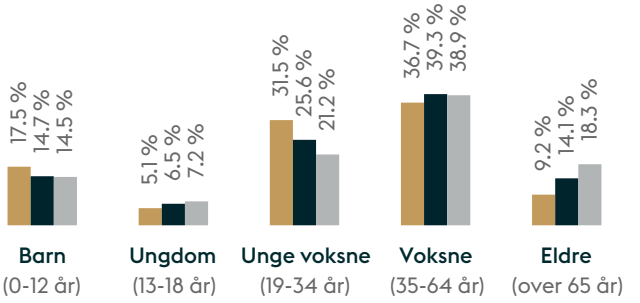
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Lørenskog stasjon** | Linje L1 | 8 min 🚶 0.6 km |
| **Lørenskog stasjon** | Linje 67, 120 | 9 min 🚶 0.7 km |
| **Stovner** | Linje 4, 5 | 6 min 🚗 3.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 20 min 🚗 14.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 27 min 🚗 |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Steinerud barnehage (1-5 år)** | 132 barn | 2 min 🚶 0.2 km |
| **Framtia barnehage (1-5 år)** | 105 barn | 8 min 🚶 0.6 km |
| **Margaretalia barnehage (1-5 år...** | 48 barn | 10 min 🚶 0.7 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Luhr skole | 9 min |
| Roald Amundsensvei 22 - balløk... | 15 min |
| EVO SNØ | 5 min |
| Sportytude Lørenskog Snø | 8 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

### Støynivået
Lite støynivå 88/100

### Trafikk
Lite trafikk 85/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

**Haneborgveien 103, 1472 Fjellhamar**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Alle i Nordvik Lørenskog har vokst opp i nærområdet og kjenner hver gate ut og inn. Vi er eksperter på bolig og eiendom, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog**

Gjennom våre nye 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.

**902 52 930**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

**Pris**
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 65-0121/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Ødegårds vei 18 1470 LØRENSKOG

**Betegnelse:** Gnr 106, bnr 255, snr 57 (ideell andel 1/61) / Gnr 106, bnr 255, snr 50 (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: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no