



Ødegårds vei 31



— Velkommen til

# Ødegårds vei 31



# LØRENSKOG STASJONSBY

Arealsmart & moderne 2-roms m/balkong på 12m<sup>2</sup>! Garasje m/lader -  
Varmtvann/fyring ink. - Umiddelbar nærhet til tog/buss!

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	106 300,-
Totalpris	3 796 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 658,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- <b>Nordvik Lørenskog v/ Magnus Gjellan har gleden av å presentere Ødegårds Vei 13 - En stilren, moderne og gjennomgående 2-roms selveierleilighet fra 2018.</b>
- Boligen har en arealeffektiv planløsning bestående av entré m/garderobe, kjøkken, stue, soverom og bad. Seksjonen har også utgang fra stuen til en herlig balkong på 12 m<sup>2</sup>.
- <b>Høydepunkter:</b>
- Flytt rett inn i pen og arealeffektiv leilighet fra 2018
- Pent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lyst og pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Herlig og solrik balkong på 12 m<sup>2</sup> med utsikt mot fellesarealer
- Garasjeplass m/lader
- Lagringsplass i kjellerbod på 6 m<sup>2</sup>
- Varmtvann og fyring ink i felleskostnader
- Godt førstegangskjøp/utleieobjekt!
- Umiddelbar nærhet til bla tog, buss, butikker, SNØ og diverse spisesteder

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	12 kvm

## Beskrivelse

### Selveierleilighet

2. etasje:  
BRA-i: 43 kvm. Bad, entré, garderobe, soverom og stue/kjøkken.  
Total BRA: 43 kvm.  
TBA: 12 kvm. Balkong

### Underetasje:

BRA-e: 6 kvm. Bod  
Total BRA: 6 kvm.



Ødegårds vei 31, 1470 LØRENSKOG  
2. Etasje































Informasjon

# Ødegårds vei 31

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

65-0156/24

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Ødegårds vei 31, 1470 LØRENSKOG

Gnr 106, bnr 243, snr 71 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

### Selger

Johannes Berggren

### Kjøpesum og omkostninger

3 690 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

92 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

-----  
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

106 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 796 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår

2018

### Etasje

2

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 43 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 49 kvm

TBA: 12 kvm

### Beskrivelse:

Selveierleilighet

2. etasje:

BRA-i: 43 kvm. Bad, entré, garderobe, soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 43 kvm.

TBA: 12 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 6 kvm. Bod

Total BRA: 6 kvm.

### Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

2. etasje BRA-i 43 m<sup>2</sup>: Bad, entré, garderobe, soverom og stue/kjøkken.

I tillegg disponeres:

- Garasjeplass med elbillader

- Kjellerbod på 6 m<sup>2</sup>

### Standard

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy i garderobe. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger mellom entré og stue, og her er plassen godt utnyttet!

Innredningen fra HTH har glatte hvite fronter samt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er satt inn stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Videre er det satt inn belysning under overskapene. Det er tilkoblet komfyrvakt over koketoppen.

Stue:

Stuen er av fin størrelse, med plass til sofa, tv-bord og spiseplass. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Videre er det utgang til en sydvendt balkong. Uteplassen måler 12 m<sup>2</sup>, og her er det god plass til

sittegruppe. Det er også mulig å sette inn gass-/elektrisk grill. Uteplassen har fint utsyn mot fellesarealene.

Soverom:

Leiligheten har et godt soverom, malt i en sval og lun blåtone. Det er plass til dobbeltseng mellom skapinnredning på hver side.

Bad:

Fra soverommet er det inngang til et bad. Rommet har flislagte overflater. Videre er rommet innredet med dusj med dører i herdet glass, veggfestet klosett og servant. Under servanten er det satt inn benkeskap med glatte fronter, og det er montert speil med belysning over benkeskapet. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Trestavs parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Metallplater i badet. Systemhimling i bod. Malte betongelementer for øvrig.

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

### Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 71 i sameiets anlegg. Det er tilkoblet Easee elbillader.

Et ladeabonnement koster kr 59,- pr mnd., + 2,5 øre/kWh (avgifter og lovpålagte elsertifikater). Nettleie kommer i tillegg. Dette inkluderer døgnåpen kundeservice,

spotlading og egen app.

Gjesteparkering med oblatordning på sameiets eiendom (ute samt noen inne i garasje). Øvrig parkering etter området's gjeldende bestemmelser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Easee-lader gjennom sameiet.

### Bygningssakkyndig

Martin Hoem

### Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 27.08.2024

Bygning:

Leiligheten ligger i 2. etasje med sydvendt balkong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp. Etasjeskiller i betong.

Vinduer og dører:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Entrédør i brannklasse EI30 med 38 desibel lydnotstand.

Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adgang fra stue, 12 m<sup>2</sup>.

Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1 m.

VVS-installasjoner:

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i badet.

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerskap er lokalisert i taket på badet.

Synlig drenering fra fordelerskapet ut i badet.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i ovennevnte fordelerskap.

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Anlegget er hovedsakelig skjult.

Fordelerstokk er lokalisert ved en inspeksjonsluke i kjøkkenet.

Luftbehandling:

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

Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:

Sikringskap i bod med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige 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:

Ledningsnett for sanitær: Manglende fuktsikring.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Ingen

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

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

TV medfølger ikke.

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

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

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

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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 tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i badet.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et varmeforbruk på 6 316 kWh i 2023.  
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 658,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader består av en fellesdel, pluss T-We-pakke og bredbånd, garasjekostnader og akonto fjernvarme.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.658,- pr. md.

Herav:

Garasje 174,-

A konto fjernvarme 942,-

Kontingent 100,-

Felleskostnader 2.827,-

Digital-tv/internett 511,-

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS

Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

### Kommunale avgifter

Inkl. 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 831 250,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 3 158 750,- pr. 2022

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Blinken, orgnr. 921658400

### Om sameiet

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Informasjon om sameiet:

- Sameiet består av 88 boligseksjoner samt 3 næringsseksjonerseksjoner som består av p-plasser.
- Hundehold/dyrehold: Det er tillatt å holde dyr, men dyrene skal luftes utenfor sameiets område.
- Reiduns Renhold: Vasking av fellesarealer.

- Vaktmester: Rene bygårder - Telefon 488 50 001, e-post: kontakt@renebygarden.no.
- Caverion: Serviceavtale på ventilasjon.
- Styret har e-post blinken@styrommet.net
- Nøkler/rekvisisjon kan bestilles hos styret.
- Solskjermingsgruppen har godkjente fargekoder på markiser og screens: Øyvind Sann tlf.: 22 06 89 89/ 905 99 495.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
- Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld eller andel felles formue.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 86 540

og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad bør påregnes.

### Dyrehold

Hundehold/dyrehold: Det er tillatt å holde dyr, men dyrene skal luftes utenfor sameiets område.

### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 6682158

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 471 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. 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 kartsisse 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 eiendomsmegler.

Velkommen til visning!

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby, på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til 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.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

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, koppelheis 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!

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 stasjon som ligger ca. 8 min gange fra boligen. Med bil fra Stasjonsbyen tar det ca. 5 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.06.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspålagt 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

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting i henhold til reguleringsplan 014 Ødegården - felt B1, O1 og Af2 datert 02.03.2012, sist revidert 14.11.2012 med tilhørende reguleringsbestemmelser. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Lørenskog Stasjonsby er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter i forbindelse med SNØ. Det må påregnes byggearbeid og ev. endring i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover.

Området bygges ut av Selvaag Bolig, Haneborgåsen Utvikling, BORI, Lørenskog kommune og Lørenskog Vinterpark – SNØ.

### 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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

1985/932-1/8 31.01.1985 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR:  
106 BNR: 243

1988/7040-1/8 11.07.1988 SKJØNN  
B. 9/1987. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR:  
3222 GNR: 106 BNR: 243

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: 243

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:

243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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: 243

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:  
243

2017/1161139-1/200 20.10.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 241 FNR: 0 SNR: 1-56  
Rett til adkomst til avfallssystem på tomten. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 243

2017/1161168-1/200 20.10.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244. GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 243

2018/1002379-1/200 09.07.2018 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 71

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 42/4835

### 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 tegnet boligselgerforsikring.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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 budforhøvelser 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 oppfordret 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglervederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 31 900,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Nordvik Ekstra: 8.900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 548,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 549,- 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 19.08.2024

- Eierskifterapport, datert 27.08.2024
- Energiattest, datert 10.08.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 21.08.2024
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 12.03.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 19.08.2024
- Kommuneplankart, datert 19.08.2024
- Ferdigattest, datert 20.06.2019
- Byggemeldte tegninger, datert 14.04.2016
- Seksjonering

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2025

### Megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92487029

### Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958



Vedlegg

# Ødegårds vei 31



Kapittel oppset

# Kapittel title



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Berggren, Ole Johannes	9578-5999-4-3960160	2025-03-17 17:06:42
------------------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato  
17. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
65-0156/24

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ødegårds vei 31, 1470 LØRENSKOG	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Johannes Berggren	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. april 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: Gjennom sameiet. Forsikret i: Gjennom sameiet.	

### Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ligger vedlagt: 2024.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ligger i salgsoppgaven.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0156/24

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato
Berggren, Ole Johannes	2025-03-17

Identifikasjon

 Berggren, Ole Johannes





Kapittel oppset

# Kapittel title

## Tilstandsrapport

Adresse: Ødegårds vei 31, 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 sno 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. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringstidspunktet og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunktet 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@boligkontroll.no | Org nr 932 153 688



*Martin Hoem*

Martin Hoem

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

Medlem av  
**NITO**

## Befaringen

Befaringsdato	26. aug. 2024
Takstingeniør til stede	Martin Hoem
Selger/eier til stede	Ole Johannes Berggren
Egenerklæring	Ikke fremvist

## Eiendomsinformasjon

Adresse	Ødegårds vei 31, 1470 LØRENSKOG
Kommune	3222, Lørenskog
Matrikkel	Gnr: 106 Bnr: 243 Fnr: 0 Snr: 71
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tortteareal	5471.6 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Ole Johannes Berggren
Andelsnummer	42 / 4835

## 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.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Manglende fuksikring.

## 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	2018 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Leiligheten ligger i 2. etasje med sydendt balkong.</p> <p>Utvendige bygningsdeler  <b>Grunnmur i betong.</b>  <b>Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.</b>  <b>Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.</b></p> <p>Innvendige bygningsdeler  <b>Felles varmtvann.</b>  <b>Etasjeskiller i betong.</b>  <b>Personheis.</b>  <b>Trapper i betong.</b>  <b>Sprinkleranlegg.</b>  <b>Dørcalling.</b></p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i badet.
Tilhørende arealer	<p>Lagring  <b>Boligen disponerer en eksternt bod i kjelleren.</b></p> <p>Parkering  <b>En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.</b>  <b>Ladeboks for eibil er montert på plassen.</b>  <b>Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.</b></p>

## 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, etterspores dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Kommentar

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

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameler, boretslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes 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 brannklassifisering av entrédøren.**

\* 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 1

**Entrédør i brannklasse EI30 med 38 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.**

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 stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

**Ja. Entrédøren tar i karmen og har behov for justering.**

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

## Vinduer

TG 1

**Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.**

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 stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

**Nei.**

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

## Innvendige dører

TG 1

**Innvendige dører i tre.**

Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

**Nei.**

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

## Horisontalmåling

## Etasjeskiller

TG 1

**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 4 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 6 mm.**

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

#### Innvendige overflater

Gulv	TG 1
------	------

#### Trestavs parkett.

##### Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger	TG 1
--------	------

#### Sparklet/pussede og malte overflater.

##### Vurdering

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

Himling	TG 1
---------	------

Metallplater i badet.  
Systemhimling i bod.  
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 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 2
--------------------------	------

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerskap er lokalisert i taket på badet.  
Synlig drenering fra fordelerskapet ut i badet.  
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.  
Stoppekran er lokalisert i ovennevnte fordelerskap.

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 blandedbatteri 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 rorfaglig kompetanse.**

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

**Nei.**

##### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende vannstopper i kjøkkenbenken.

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 vannstopper er 10 - 30 år.

Vannbåren varme	TG 1
-----------------	------

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.  
Anlegget er hovedsakelig skjult.  
Fordelerskott er lokalisert ved en inspeksjonsluke i kjøkkenet.

##### Vurdering

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

Ventilasjon	TG 1
-------------	------

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

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 formying?

**Nei, ikke som er kjent.**

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning	TG 1
-------------------	------

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
Belysning under overskap.  
Komfyrvakt over koketopp.  
HTH 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 1

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m<sup>2</sup>.  
Betongdekke belagt med terrassebord.  
Rekkverk i metall.  
Rekkverkshøyden er målt til 1 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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?  
**Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.**

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

\* 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 betraktning 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, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.  
Gulv og vegger er flislagte.

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

Spørsmål til eier; Hva er alderen på vannrett sjikt?  
**Det vannrette 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 stikktagning 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 vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?  
**Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger 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 dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?  
**Nei.**

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

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.  
Veggfestet klosett med innebygget systerne.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det dreneringspalte under veggfestet klosett?  
**Nei. Vurderingen baseres på at systemen er lekkasjesikret via innvendig pose.**

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.  
Speli med belysning over benkeskap.

Er det funnet vesentlige symptomer på fukt påkjenninger?  
**Nei.**

Vurdering  
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i bod 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 forenklete 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, branntilopp eller varmgang i anlegget?  
**Nei.**

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarerklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
**Nei.**

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarerklæring 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?  
**Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarerklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.**

\* 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.



## Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6 m <sup>2</sup>		
2. etasje	43 m <sup>2</sup>			12 m <sup>2</sup>
Sum	43 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>49 m<sup>2</sup></b>			

\* 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
Kjeller		Eksternt bod.	
2. etasje	Bad, entré, garderobe, soverom og stue/kjøkken.		

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	41 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.	Garderbode.

\* 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 undersøkelsens 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

Tilstandsgradene 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 stikkprover. 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 dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller utflyttbare 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 stikkprover 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, stottemurer, skjulte installasjoner og normal siltasje 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 spesifikke 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. For 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.



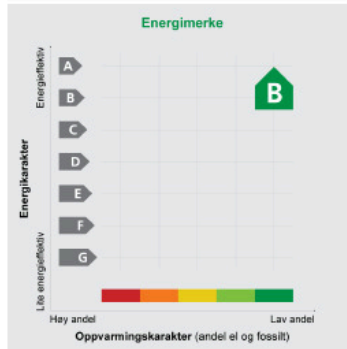
Kapittel oppset

# Kapittel title

## ENERGIATTEST

# ENOVA

Adresse	Ødegårds vei 31
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Lelighetsnr.	
Gnr.	106
Bnr.	243
Seksjonsnr.	71
Festevr.	
Bygn.nr.	
Bolignr.	H0204
Merkevr.	A2018-914104
Dato	10.08.2018
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Flerbruker



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2018  
**BRA:** 42,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

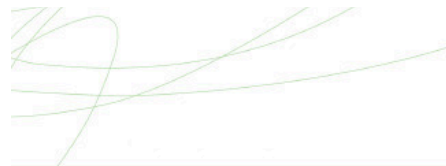
**Type bygg:** Nybygg  
**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

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

Angis kun for nybygg

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

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



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

## Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ødegårds vei 31	Gnr: 106
Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG	Bnr: 243
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 71
Bolignr: H0204	Festnr:
Dato: 10.08.2018 11:08:18	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-914104	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker	

Enhhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0230
Gnr.	106
Bnr.	243
Snr.	71
Fnr.	
Gateadresse	Ødegårds vei 31
Postnummer	1470
Poststed	LØRENSKOG
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	10.08.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	4 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	42 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	42 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	105 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	21,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,10 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,60 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,60 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass****Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.8.2018
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

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

NettoEnergi budsjet PrKvm	
Romoppvarming	23,5

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,3
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4309 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,09 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,09 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4309 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	1563 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2746 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4309 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



Kapittel oppset

# Kapittel title

Lillestrøm Eiendomsmegling AS  
 BG30 Eiendomsmegling AS v/Lise Wold  
 Haneborgveien 103, 1472 Fjellhamar, 1463 FJELLHAMAR  
 E-post: l.wold@nordvikbolig.no

7998850 7679/71 21.08.24

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.08.2024.

**Boligselskap:** 7679, Eierseksjonssameiet Blinken  
**Organisasjonsnr:** 921.658.400  
**Eier:** Ole Johannes Berggren  
**Leieobjekt:** 71  
**Seksjonsnummer:** 71  
**Adresse:** Ødegårds Vei 31, 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.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6682158.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: tilleggssdel til boligen, selges med bolig eller innad i sameiet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prislister ved separat salg av garasjen.
- Næringsseksjon 89,90 og 91 er garasjer som er solgt til seksjonseier i andre sameier i Lørenskog Stasjonsby. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i etter gjeldende prislister.
- Vedrørende nøkler/åpner til garasje: kontakt styret.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningskjema 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](mailto:kundeservice@techem.no)
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.085,- pr. md.  
 Herav:  
 Garasje 158,-  
 A konto fjernvarme 942,-  
 Kontingent 100,-  
 Felleskostnader 2.458,-  
 Digital-tv/internett 427,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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	22,-	122,-	0,-	164,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mia Gabrielsen tlf.22 86 56 29 ev. pr. e-post: [mia.gabrielsen@obos.no](mailto:mia.gabrielsen@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 framgår 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](mailto: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](mailto: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](http://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 videreføres 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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7679

Eierseksjonssameiet Blinken

## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken

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

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 18:00, Snø.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Blinken

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Mia Gabrielsen er valgt.

---

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 381 258,- til egenkapital.

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

Vedlegg  
1. 7679 Eierseksjonssameiet Blinken 12.03.2024.pdf

---

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Snorre Fuglesang

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

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Elisabeth Skogsletten	Ødegårds Vei 47
Styremedlem	Snorre Fuglesang	Ødegårds Vei 37
Styremedlem	Harald Nordseth	Viggo Hansteens Vei 15
Styremedlem	Michelle Øistad Offord	Ødegårds Vei 13
Varamedlem	Marthe Kobbersletten Jensen	Ødegårds Vei 43

#### Valgkomiteen

Geir Austad	Kringveien 12 A
Dag Steinar Jensen	Ødegårds Vei 47

#### Kontaktinformasjon

##### Styret.

Styret kan kontaktes på e-post [blinken@styrerommet.no](mailto:blinken@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Blinken

Sameiet består av 91 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

106      243

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

Eierseksjonssameiet Blinken har ingen ansatte.

#### Forretningsførelse og revisjon

Forretningsførelsen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets årsprotokoll 2023/2024

Styret består av: styreleder: Elisabeth Skogsletten styremedlemmer: Harald Nordseth, Snorre Fuglesang og Michelle Øistad Offord.

Styret følger opp mange saker i løpet av et år og har avholdt 13 styremøter, 2 budsjettmøter og regnskapsmøte.

Styret følger opp reklamasjoner med Selvaag. Dette arbeidet går tregt, og det er fremdeles mye arbeid som skal ferdigstilles. Styret har hatt godt samarbeid med Opak for å kartlegge og lage rapporter på de forskjellige reklamasjonssakene.

Vi har kartlagt:  
Garasjene  
Glass-slusene  
Taket

Ventilasjon i garasje AB frøs i stykker i januar 2024, når det var på det kaldeste. Strømmen gikk i sameiet tre ganger på få dager, sent på kvelden/natt og tidlig på morgenen. Porten i CD-blokka ble stående oppe. Fjernvarmen slo seg av og ventilasjonen stoppet i begge garasjene. Det er en forsikringssak.

Sameiet vårt deler garasje AB med Sameiet Unnarennet. Vi skal dele på kostnader til garasjeport (Hörmann), sprinkler- Flowswitch (Klimakontakten) og brannsikring (Hedengren). Hedengren har nå gått med på å belaste Unnarennet med egen faktura, etter at Unnarennet har klaget mye på fordelingen av kostnader. Styret har et godt forhold til Hedengren og fikk en god og lavere pris i den nye avtalen.

Vi skal også dele på kostnader til garasjevask i AB-garasjen og kostnader ved innkjøring fra veien og inn til garasje AB.

Vi har hatt store utfordringer med innbetaling fra Unnarennet, for fakturaer som er viderefakturert til dem. Vi har hatt møter med Selvaag og Unnarennet, flere ganger det siste året for å få inn det vi har betalt i service og vask det siste året.

Vi ser frem imot en løsning på dette etter at vi har innhentet fordelingsnøkkel fra Klimakontakten og vaktmester Oslo/Viken.

Vi forventer å få innbetalt utestående beløp, etter at vi igjen sendte mail med prisoverslag/forklaringer på faktura osv. 17 februar 2024.

Styret har tillegg bedt Unnarennet om å få etterbetalt for at vi måker/strør, stell av bed osv på utsiden av garasjeporten i blokk AB.

Det utgjør et betydelig beløp over fem år. (kr. 87000,- eks mva) De sa i møtet med Selvaag/Liengen 24 januar 2024 at de vil dele kostnadene og betale det de skylder.

Det er fremdeles utfordringer med stor fart/sikkerhet i garasje AB. Styret har sendt ut informasjon om dette til alle beboere i vårt sameie, men vi har også gang på gang tatt opp dette med Unnarennet uten at det skjer endringer.

Styret oppfordrer beboere og spesielt barn/ungdom til å bruke hovedinngangene til oppgangene for å minimere risiko for påkjørsel, ulykker i garasjen.

Skal man bruke gjennomgang i garasje AB, så er det også veldig viktig å låse døra ut mot gjesteparkeringen etter seg. Rett og slett se til at døra går igjen, spesielt på vinteren når det er mye snø som legger seg i dørsprekken. Det er noe utleiere også må ta med sine leieboere. Det kan fort komme uvedkommende inn i garasjeanlegget om døra blir stående åpen.

Styret henstiller til at portene til garasjen ikke brukes som dør for gående inn/ut av garasjene. Det er stor slitasje på portene og kostbart med ekstra servicer. Fint om utleiere informerer leieboere om at de bruker inngangen til blokka som inngangsdør når de ikke kjører bil.

Styreleder Elisabeth følger opp mye arbeid i sameiet. Hun har det daglige ansvaret med leverandører og servicer, avtaler som for eks:  
- Sjøpølhåndtering, -parkering, -fjernvarme/Techem, -Hedengren/brannskap, -vaktmester, -Klimakontakten på sprinkler, -Vvs og -ventilasjon,  
- nøkkelbestilling, -Fjordkraft/strøm, postkasser, -skader/forsikring, -viderefakturering med Obos, - forberede styremøter, -årsmøte, -administrativt arbeide, -dugnader, -oppdatering av Vibbo.no, -Lørenslog kommune, fjernvarme, -Techem, forsikring og kontakt med beboere etc.

Snorre Fuglesang jobber med reklamasjoner og feil sammen med Elisabeth. Snorre har organisert reklamasjonene i Excel, med beskrivelser, bilder og tidsinjer/status, for en systematisert oppfølging mot utbygger/Selvaag. Dette er et tidkrevende arbeid og vi har hatt fortløpende oppdateringsmøter med Selvaag. Vi fortsetter arbeidet i 2024.

Harald Nordseth bistår i møter med Selvaag, leverandører, sameiet Unnarennet og beboere. Han er sekretær i styremøter, og det siste året har vi hatt mange samtaler vedrørende krevende oppgaver.

Michelle Øistad Offord har barseipermisjon.

Klimakontakten dekker de tre områdene: ventilasjon, vann/varme og sprinkler.

Klimakontakten har i tillegg vist seg å bli en meget sterk ressurs for sameiet med hensyn til reklamasjons-arbeid på ventilasjon og VVs.

Vi har i vinter hatt utfordringer med ventilasjon og VVs grunnet kulde. Garasjeportene har til tider stått oppe når det har vært veldig kaldt og det igjen skapt bekymring for at rør i garasjeanlegget skal fryse.

Vi isolerte rør i garasjeanlegget, høsten 2023. Det var i utgangspunktet en reklamasjon, og Selvaag skulle har gjort dette for flere år siden. Det ble en ekstrakostnad for sameiet på kr.25000,-

Ventilasjonsanlegget har stoppet flere ganger i vinter når det har vært beinkaldt. Det har skjedd på kvelden/natten/tidlig morgen når strømmen har gått, og portene i garasjeanlegget har blitt stående oppe. Styret ved Elisabeth har fulgt opp dette natt og dag etter telefonsamtaler, mid fra flotte beboere som har varslet.

Vi har sett at strømmettet i sameiet ikke er optimalt. Halogenlampene som ble satt inn under bygging går i stykker og det er veldig uheldig. Styret er nå i gang med å innhente tilbud fra elektriker for å kartlegge hele elektroanlegget. Vi må legge om hele anlegget til led-lamper. Både for å spare strøm, men vi må få et mer funksjonelt elektroanlegg med sensorer som funker når vi beveger oss rundt i byggene. I dag når noen går inn i bygget,

så kommer alt lys på i hele blokka. Det blir fryktelig kostbart. Siden lyset kommer på med en gang noen beveger seg i blokka så henstiller styret til at beboere ikke bruker fellesområder som oppholdsrom, arbeidsrom, lekerom osv.

Ladeanlegget fungerer nå godt etter at det var mye utfordringer med wifi til anlegget. Etter at vi fikk lagt inn fiber så har anlegget fungert godt. Elaway har tatt over administrasjonen av anlegget, og sørger for å fakturere alle som lader med spotprislading for dynamiske ladeanlegg (fellesanlegg). De sikrer bedre og mer korrekt prissetting av strøm til våre elbilister. Snorre følger opp dette.

Forsikring: Vi bruker Tryg forsikring. Økningen i år var på 14,2 % Styret fikk forhandlet ned til 9,2 %.

Vi har byttet selskap for heis-service. Vi brukte Starlift og har vært veldig fornøyd med dem.

1 april 2023 ble Starlift kjøpt opp av Kone.

Styret trodde det skulle gå fint, men vi oppdaget i september at servicer ikke ble fulgt godt nok opp. Styreleder tok kontakt med Kone og prøvde å næste opp i dette. Noe som ble vanskelig. Vi ønsket da et tilbud på ny avtale fra 1 januar 2024. Det ble ikke fulgt opp av Kone og endte opp etter mye mas, telefonsamtaler og mail, med tilbud fra to tilbydere fra Kone. Styret fant ut at dette ikke var godt nok, i tillegg var det dyre kontrakter. Vi sa opp kontrakten fra 1 januar 2024. Kone gikk med på det etter mail/samtale med en av sjefene i Kone.

Styreleder tok kontakt med Helene som jobbet i Starlift tidligere. Hun sendte oss et tilbud fra Motum hvor hun jobber. Vi fikk et godt tilbud, hvor de også kunne bygge om heisene våre uten ekstra kostnad.

Vi føler at vi nå får den servicen vi behøver, til en god pris.

Alle heiser i sameiet har hatt pålagt heiskontroll fra Heiskontrollen AS i januar 2024.

Vi bruker vaktmestere fra Oslo Viken. De gjør en god jobb i sameiet vårt. De sjekker tekniske rom når de er her mandag og fredag. De måker snø etter snøfall. Strør, plukker søppel og holder det fint hos oss. De har vårdugnad og da blir all grus/sand feiet og kjørt bort. Gartneren hjelper oss med busker og bed.

Vaktmesteren påpeker ofte at de må reparere dørene fra heisrommene og ut i garasjene. De står ofte oppe og det er ikke heldig for oss som bor her, men ikke minst kan det fordyre forsikringen i sameiet.

Styret ønsker at vi alle tar vare på sameiet vårt. Om alle gjør litt hver, så hjelper det mye. Er det en liten stein som ligger i dørsprekken på alle typer dører i sameiet, så går ikke døra igjen. Pass på at døra går igjen.

Bruk døråpner når du bruker døra, ikke dra i selve døra. Det er elektronisk som styrer dørene, og den er skjør. Holder vi dørene låst så er vi sikret mot uvedkommende i sameiet og vi slipper unødige tyverier og kostnader knyttet til det.

Kommunale kostnader har økt kraftig de siste årene. Vannet økte igjen med 48 % fra 1 januar 2024. Det merkes på felleskostnadene. Se Lørenskog kommune for priser for andre tjenester.

Søppel; Styret ønsker og ber om at alle beboere setter seg inn i vedtekter og husordensregler. Vennligst ikke sett fra deg søppel utenfor din dør i fellesområdet eller på parkeringsplassen i garasjen.

Vi har to søppelstasjoner, ved utkjøring AB-garasjen og utenfor CD-garasjen. Søppelet skal ned i søppelbrønnen ikke settes utenfor. Er det fullt, må du ta med søpla hjem.

Fellessområder: Grunnet HMS, sikkerhet for beboere og vasking av fellesområder.

Det skal ikke oppbevares barnevogner, sportsutstyr, kommoder, ekstra matter hauger av sko, osv. på gulvet i fellesområder.

Beboere har kun anledning til å ha en plante eller et sko-stativ inntil veggen utenfor døra. Sko skal stå på sko-stativet, ikke på gulvet.

Alt annet skal ryddes bort. Kom igjen og rydd opp utenfor dørene deres.

Styret kommer til å følge opp dette tett i 2024, grunnet HMS-regler.

Vaktmester kan rydde bort om det står masse rart utenfor dørene. Da får du (eier av leiligheten) en regning på opprydding + en omkostning for bryderiet på kr. 1000,- Det må betales, før tingene blir levert ut igjen.

## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 96 739 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter Elbil.

Driftskostnadene er kr 455 016 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fjernvarmen på fellesanlegget, drift og vedlikehold utvendig anlegg og konsulentbistand.

Finanskostnader er kr 10 836 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innfrielse av sameiets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 minus kr 56 723.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 56 723.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15 % og Tv/internett er økt i samsvar med kostnaden.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet med større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Det er budsjettet med økning av Vannavgift +48,2%, avløp +4,05% og Renovasjonsavgift +14%.

### 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 Eierseksjonssameiet Blinken.

### Lån

Eierseksjonssameiet Blinken har lån ingen lån.

### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikla  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2023</li> <li>Resultatregnskap 2023</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li> </ul>
---	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: FEJS-654E2-LPABP-400DK-5EQMP-ELXL

Penneo Dokumentnr: FEJS-654E2-LPABP-400DK-5EQMP-ELXL

10

Eierseksjonssameiet Blinken

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 901 364	3 194 732	4 227 000	4 030 000
Ladeinntekter EL-bil		91 931	96 960	0	80 000
Andre inntekter	3	330 444	12 392	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 323 739</b>	<b>3 304 084</b>	<b>4 227 000</b>	<b>4 110 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-26 000
Styre honorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 704	-10 865	-13 000	-13 000
Forretningsfører honorar		-135 940	-133 960	-140 700	-140 000
Konsulent honorar	7	-106 197	-17 850	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-388 807	-330 955	-265 500	-326 250
Forsikringer		-175 108	-163 935	-175 082	-191 218
Kommunale avgifter	9	-1 062 078	-815 051	-1 117 000	-1 311 500
Energifyring	10	-927 305	-1 189 863	-675 000	-955 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 244	-388 704	-406 600	-449 700
Andre driftskostnader	11	-488 056	-430 870	-467 540	-516 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 930 818</b>	<b>-3 687 432</b>	<b>-3 475 802</b>	<b>-4 154 268</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>392 922</b>	<b>-383 348</b>	<b>751 198</b>	<b>9 732</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 500	1 143	0	0
Finanskostnader	13	-14 164	-20 564	-25 000	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 664</b>	<b>-19 421</b>	<b>-25 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>381 258</b>	<b>-402 769</b>	<b>726 198</b>	<b>-5 268</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-402 769		
Reduksjon udekket tap		381 258	0		

11

Eierseksjonssameiet Blinken

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 990	6 487
Kundefordringer		13 491	35
Forskuddsbetalte kostnader		140 842	132 324
Energjavregning	16	85 964	302 100
Driftskonto OBOS-banken		161 215	0
Sparekonto OBOS-banken		605	589
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 107</b>	<b>441 535</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 107</b>	<b>441 535</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-56 723	-437 981
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-56 723</b>	<b>-437 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	122 260
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>122 260</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 884	87 796
Leverandørgjeld		359 178	424 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000)		0	198 499
Påløpte renter		0	42
Påløpte kostnader		37 728	0
Annen kortsiktig gjeld	17	40	46 493
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>465 830</b>	<b>757 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>409 107</b>	<b>441 535</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 13.02.2024  
 Styret i Eierseksjonssameiet Blinken

Elisabeth Skogsletten /s/

Snorre Fuglesang /s/

Harald Nordseth /s/

Michelle Øistad Offord /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 950 080
Digital-tv/internett	390 720
Kapitalinnkalling	<b>324 784</b>
Garasjeleie	134 580
Kontingent Lørenskog Stasjonsby	101 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 901 364</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturagebyr	1 700
Kapitalinnkalling	<b>324 784</b>
Nøkler	3 960
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>330 444</b>

<b>SUM KAPITALINNKALLING:</b>	<b>649 568</b>
-------------------------------	----------------

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

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 180 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 704.

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

Juridisk bistand	-28 125
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-61 909
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 163
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 197</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 976
Drift/vedlikehold elektro	-6 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 173
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 075
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 036
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 465
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 032
Kostnader dugnader	-1 007
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-388 807</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-671 174
Renovasjonsavgift	-390 904
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 062 078</b>

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

Elektrisk energi	-340 130
Fjernvarme	-587 174
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-927 305</b>

14

Eierseksjonssameiet Blinken

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

Lokalleie	-4 095
Verktøy og redskaper	-1 196
Vaktmestertjenester	-189 061
Renhold ved firmaer	-178 500
Andre fremmede tjenester	-3 636
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 383
Kontingenter	-105 600
Bank- og kortgebyr	-3 595
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-488 056</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 020
Andre renteinntekter	176
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 500</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 963
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 164</b>

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-400 000
Nedbetalt tidligere	277 740
Nedbetalt i år	122 260
	<u>0</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>0</b>

Vedlegg 1

19 av 23

7679 Eierseksjonssameiet Blinken 12.03.2024.pdf

15

Eierseksjonssameiet Blinken

**NOTE: 16****ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-257 622
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-257 622</b>

**KOSTNADER**

Techem	25 582
Fjernvarme	495 157
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>520 739</b>

Uoppgjorte avregninger	-177 153
------------------------	----------

<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>85 964</b>
-----------------------------	---------------

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

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Netto gebyrer	-40
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40</b>

Vedlegg 1

20 av 23

7679 Eierseksjonssameiet Blinken 12.03.2024.pdf

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6682158. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 løse.

**Deltagelse på årsmøte 2024**

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 7679 Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Blinken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Elisabeth Skogsletten	Ødegårds Vei 47
Styremedlem	Snorre Fuglesang	Ødegårds Vei 37
Styremedlem	Harald Nordseth	Viggo Hansteens Vei 15
Styremedlem	Michelle Øistad Offord	Ødegårds Vei 13
Varamedlem	Marthe Kobbersletten Jensen	Ødegårds Vei 43

#### Valgkomiteen

Geir Austad	Kringveien 12 A
Dag Steinar Jensen	Ødegårds Vei 47

### Kontaktinformasjon

#### Styret.

Styret kan kontaktes på e-post [blinken@styrerommet.no](mailto:blinken@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Blinken

Sameiet består av 91 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

106 243

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

Eierseksjonssameiet Blinken 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 årsprotokoll 2023/2024

Styret består av: styreleder: Elisabeth Skogsletten styremedlemmer: Harald Nordseth, Snorre Fuglesang og Michelle Øistad Offord.

Styret følger opp mange saker i løpet av et år og har avholdt 13 styremøter, 2 budsjettmøter og regnskapsmøte.

Styret følger opp reklamasjoner med Selvaag. Dette arbeidet går tregt, og det er fremdeles mye arbeid som skal ferdigstilles. Styret har hatt godt samarbeid med Opak for å kartlegge og lage rapporter på de forskjellige reklamasjonssakene.

Vi har kartlagt:

Garasjene  
Glass-slusene  
Taket

Ventilasjon i garasje AB frøs i stykker i januar 2024, når det var på det kaldeste. Strømmen gikk i sameiet tre ganger på få dager, sent på kvelden/natt og tidlig på morgenen. Porten i CD-blokka ble stående oppe. Fjernvarmen slo seg av og ventilasjonen stoppet i begge garasjene.  
Det er en forsikringssak.

Sameiet vårt deler garasje AB med Sameiet Unnarennet. Vi skal dele på kostnader til garasjeport (Hörmann), sprinkler- Flowswitch (Klimakontakten) og brannsikring (Hedengren). Hedengren har nå gått med på å belaste Unnarennet med egen faktura, etter at Unnarennet har klaget mye på fordelingen av kostnader. Styret har et godt forhold til Hedengren og fikk en god og lavere pris i den nye avtalen.

Vi skal også dele på kostnader til garasjevask i AB-garasjen og kostnader ved innkjøring fra veien og inn til garasje AB.

Vi har hatt store utfordringer med innbetaling fra Unnarennet, for fakturaer som er viderefakturert til dem. Vi har hatt møter med Selvaag og Unnarennet, flere ganger det siste året for å få inn det vi har betalt i service og vask det siste året.

Vi ser frem imot en løsning på dette etter at vi har innhentet fordelingsnøkkel fra Klimakontakten og vaktmester Oslo/Viken.

Vi forventer å få innbetalt utestående beløp, etter at vi igjen sendte mail med prisoverslag/forklaringer på faktura osv. 17 februar 2024.

Styret har tillegg bedt Unnarennet om å få etterbetalt for at vi måker/strør, stell av bed osv på utsiden av garasjeporten i blokk AB.

Det utgjør et betydelig beløp over fem år. (kr. 87000,-eks mva) De sa i møtet med Selvaag/Liengen 24 januar 2024 at de vil dele kostnadene og betale det de skylder.

Det er fremdeles utfordringer med stor fart/sikkerhet i garasje AB. Styret har sendt ut informasjon om dette til alle beboere i vårt sameie, men vi har også gang på gang tatt opp dette med Unnarennet uten at det skjer endringer.

Styret oppfordrer beboere og spesielt barn/ungdom til å bruke hovedinngangene til oppgangene for å minimere risiko for påkjørsel, ulykker i garasjen.

Skal man bruke gjennomgang i garasje AB, så er det også veldig viktig å låse døra ut mot gjesteparkeringsen etter seg. Rett og slett se til at døra går igjen, spesielt på vinteren når det er mye snø som legger seg i dørsprekken. Det er noe utleiende også må ta med sine leieboere. Det kan fort komme uvedkommende inn i garasjeanlegget om døra blir stående åpen.

Styret henstiller til at portene til garasjen ikke brukes som dør for gående inn/ut av garasjene. Det er stor slitasje på portene og kostbart med ekstra servicer. Fint om utleiende informerer leieboere om at de bruker inngangen til blokka som inngangsdør når de ikke kjører bil.

Styreleder Elisabeth følger opp mye arbeid i sameiet. Hun har det daglige ansvaret med leverandører og servicer, avtaler som for eks:  
- Sjøppelhåndtering, -parkering, -fjernvarme/Techem, -Hedengren/brannskap, -vaktmester, -Klimakontakten på sprinkler, -Vvs og -ventilasjon,  
- nøkkelbestilling, -Fjordkraft/strøm, postkasser, -skader/forsikring, -viderefakturering med Obos, - forberede styremøter, -årsmøte, -administrativt arbeide, -dugnader, -oppdatering av Vibbo.no, -Lørenskog kommune, fjernvarme, -Techem, forsikring og kontakt med beboere etc.

Snorre Fuglesang jobber med reklamasjoner og feil sammen med Elisabeth. Snorre har organisert reklamasjonene i Excel, med beskrivelser, bilder og tidslinjer/status, for en systematisert oppfølging mot utbygger/Selvaag. Dette er et tidkrevende arbeid og vi har hatt fortløpende oppdateringsmøter med Selvaag. Vi fortsetter arbeidet i 2024.

Harald Nordseth bistår i møter med Selvaag, leverandører, sameiet Unnarennet og beboere. Han er sekretær i styremøter, og det siste året har vi hatt mange samtaler vedrørende krevende oppgaver.

Michelle Øistad Offord har barselpermisjon.

Klimakontakten dekker de tre områdene: ventilasjon, vann/varme og sprinkler. Klimakontakten har i tillegg vist seg å bli en meget sterk ressurs for sameiet med hensyn til reklamasjons-arbeid på ventilasjon og VVs.

Vi har i vinter hatt utfordringer med ventilasjon og VVs grunnet kulde. Garasjeportene har til tider stått oppe når det har vært veldig kaldt og det igjen skapt bekymring for at rør i garasjeanlegget skal fryse.

Vi isolerte rør i garasjeanlegget, høsten 2023. Det var i utgangspunktet en reklamasjon, og Selvaag skulle har gjort dette for flere år siden. Det ble en ekstrakostnad for sameiet på kr.25000,-

Ventilasjonsanlegget har stoppet flere ganger i vinter når det har vært beinkaldt. Det har skjedd på kvelden/natten/tidlig morgen når strømmen har gått, og portene i garasjeanlegget har blitt stående oppe. Styret ved Elisabeth har fulgt opp dette natt og dag etter telefonsamtaler, mild fra flotte beboere som har varslet.

Vi har sett at strømmenettet i sameiet ikke er optimalt. Halogenlampene som ble satt inn under bygging går i stykker og det er veldig uheldig. Styret er nå i gang med å innhente tilbud fra elektriker for å kartlegge hele elektroanlegget. Vi må legge om hele anlegget til led-lamper. Både for å spare strøm, men vi må få et mer funksjonelt elektroanlegg med sensorer som funker når vi beveger oss rundt i byggene. I dag når noen går inn i bygget,

så kommer alt lys på i hele blokka. Det blir fryktelig kostbart. Siden lyset kommer på med en gang noen beveger seg i blokka så henstiller styret til at beboere ikke bruker fellesområder som oppholdsrom, arbeidsrom, lekerom osv.

Ladeanlegget fungerer nå godt etter at det var mye utfordringer med wifi til anlegget. Etter at vi fikk lagt inn fiber så har anlegget fungert godt. Elaway har tatt over administrasjonen av anlegget, og sørger for å fakturere alle som lader med spotprislading for dynamiske ladeanlegg (fellesanlegg). De sikrer bedre og mer korrekt prissetting av strøm til våre elbilister. Snorre følger opp dette.

Forsikring: Vi bruker Tryg forsikring. Økningen i år var på 14,2 % Styret fikk forhandlet ned til 9,2 %.

Vi har byttet selskap for heis-service. Vi brukte Starlift og har vært veldig fornøyd med dem.

1 april 2023 ble Starlift kjøpt opp av Kone.

Styret trodde det skulle gå fint, men vi oppdaget i september at servicer ikke ble fulgt godt nok opp. Styreleder tok kontakt med Kone og prøvde å neste opp i dette. Noe som ble vanskelig. Vi ønsket da et tilbud på ny avtale fra 1 januar 2024. Det ble ikke fulgt opp av Kone og endte opp etter mye mas, telefonsamtaler og mail, med tilbud fra to tilbydere fra Kone. Styret fant ut at dette ikke var godt nok, i tillegg var det dyre kontrakter. Vi sa opp kontrakten fra 1 januar 2024. Kone gikk med på det etter mail/samtale med en av sjefene i Kone.

Styreleder tok kontakt med Helene som jobbet i Starlift tidligere. Hun sendte oss et tilbud fra Motum hvor hun jobber. Vi fikk et godt tilbud, hvor de også kunne bygge om heisene våre uten ekstra kostnad.

Vi føler at vi nå får den servicen vi behøver, til en god pris.

Alle heiser i sameiet har hatt pålagt heiskontroll fra Heiskontrollen AS i januar 2024.

Vi bruker vaktmestere fra Oslo Viken. De gjør en god jobb i sameiet vårt. De sjekker tekniske rom når de er her mandag og fredag. De måker snø etter snøfall. Strør, plukker søppel og holder det fint hos oss. De har vårdugnad og da blir all grus/sand feiet og kjørt bort. Gartneren hjelper oss med busker og bed.

Vaktmesteren påpeker ofte at de må reparere dørene fra heisrommene og ut i garasjene. De står ofte oppe og det er ikke heldig for oss som bor her, men ikke minst kan det fordyre forsikringen i sameiet.

Styret ønsker at vi alle tar vare på sameiet vårt. Om alle gjør litt hver, så hjelper det mye. Er det en liten stein som ligger i dørsprekken på alle typer dører i sameiet, så går ikke døra igjen. Pass på at døra går igjen.

Bruk døråpner når du bruker døra, ikke dra i selve døra. Det er elektronikk som styrer dørene, og den er skjør. Holder vi dørene låst så er vi sikret mot uvedkommende i sameiet og vi slipper unødige tyverier og kostnader knyttet til det.

Kommunale kostnader har økt kraftig de siste årene. Vannet økte igjen med 48 % fra 1 januar 2024. Det merkes på felleskostnadene. Se Lørenskog kommune for priser for andre tjenester.

Søppel: Styret ønsker og ber om at alle beboere setter seg inn i vedtekter og husordensregler. Vennligst ikke sett fra deg søppel utenfor din dør i fellesområdet eller på parkeringsplassen i garasjen.

Vi har to søppelstasjoner, ved utkjøring AB-garasjen og utenfor CD-garasjen. Søppelet skal ned i søppelbrønnen ikke settes utenfor. Er det fullt, må du ta med søpla hjem.

Fellesområder: Grunnet HMS, sikkerhet for beboere og vasking av fellesområder. Det skal ikke oppbevares barnevogner, sportsutstyr, kommoder, ekstra matter hauger av sko, osv. på gulvet i fellesområder. Beboere har kun anledning til å ha en plante eller et sko-stativ inntil veggen utenfor døra. Sko skal stå på sko-stativet, ikke på gulvet. Alt annet skal ryddes bort. Kom igjen og rydd opp utenfor dørene deres. Styret kommer til å følge opp dette tett i 2024, grunnet HMS-regler. Vaktmester kan rydde bort om det står masse rart utenfor dørene. Da får du (eier av leiligheten) en regning på opprydding + en omkostning for bryderiet på kr.1000,- Det må betales, før tingene blir levert ut igjen.

## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 96 739 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter Elbil.

Driftskostnadene er kr 455 016 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fjernvarmen på fellesanlegget, drift og vedlikehold utvendig anlegg og konsulentbistand.

Finanskostnader er kr 10 836 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innfrielse av sameiets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 minus kr 56 723.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 56 723. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15 % og Tv/internett er økt i samsvar med kostnaden.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet med større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Det er budsjettet med økning av Vannavgift +48,2%, avløp +4,05% og Renovasjonsavgift +14%.

### 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 Eierseksjonssameiet Blinken.

### Lån

Eierseksjonssameiet Blinken har lån ingen lån.

### 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2023</li> <li>Resultatregnskap 2023</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li> </ul>
---	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Periode Dokumentnr: FEJ15-05-02-UP/889-4000K-SEOMP-EVXL

10

Eierseksjonssameiet Blinken

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 901 364	3 194 732	4 227 000	4 030 000
Ladeinntekter EL-bil		91 931	96 960	0	80 000
Andre inntekter	3	330 444	12 392	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 323 739</b>	<b>3 304 084</b>	<b>4 227 000</b>	<b>4 110 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-26 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 704	-10 865	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-135 940	-133 960	-140 700	-140 000
Konsulenthonorar	7	-106 197	-17 850	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-388 807	-330 955	-265 500	-326 250
Forsikringer	9	-175 108	-163 935	-175 082	-191 218
Kommunale avgifter	9	-1 062 078	-815 051	-1 117 000	-1 311 500
Energi/fyring	10	-927 305	-1 189 863	-675 000	-955 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 244	-388 704	-406 600	-449 700
Andre driftskostnader	11	-488 056	-430 870	-467 540	-516 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 930 818</b>	<b>-3 687 432</b>	<b>-3 475 802</b>	<b>-4 154 268</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>392 922</b>	<b>-383 348</b>	<b>751 198</b>	<b>9 732</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 500	1 143	0	0
Finanskostnader	13	-14 164	-20 564	-25 000	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 664</b>	<b>-19 421</b>	<b>-25 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>381 258</b>	<b>-402 769</b>	<b>726 198</b>	<b>-5 268</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-402 769		
Reduksjon udekket tap		381 258	0		

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 990	6 487
Kundefordringer		13 491	35
Forskuddsbetalte kostnader		140 842	132 324
Energiavregning	16	85 964	302 100
Driftskonto OBOS-banken		161 215	0
Sparekonto OBOS-banken		605	589
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>409 107</b>	<b>441 535</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>409 107</b>	<b>441 535</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-56 723	-437 981
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-56 723</b>	<b>-437 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	122 260
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>122 260</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 884	87 796
Leverandørgjeld		359 178	424 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000)		0	198 499
Påløpte renter		0	42
Påløpte kostnader		37 728	0
Annen kortsiktig gjeld	17	40	46 493
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>465 830</b>	<b>757 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>409 107</b>	<b>441 535</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 13.02.2024  
 Styret i Eierseksjonssameiet Blinken

Elisabeth Skogsletten /s/      Snorre Fuglesang /s/      Harald Nordseth /s/

Michelle Øistad Offord /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Arsregnskapet 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 950 080
Digital-tv/internett	390 720
Kapitalinnkalling	<b>324 784</b>
Garasjeleie	134 580
Kontingent Lørenskog Stasjonsby	101 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 901 364</b>

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

Fakturagebyr	1 700
Kapitalinnkalling	<b>324 784</b>
Nøkler	3 960
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>330 444</b>

**SUM KAPITALINNKALLING: 649 568**

13

Eierseksjonssameiet Blinken

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

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 180 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 704.

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

Juridisk bistand	-28 125
Byggfaglig rådgivning, OPAK AS	-61 909
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 163
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 197</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 976
Drift/vedlikehold elektro	-6 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 173
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 075
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 036
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-62 465
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 032
Kostnader dugnader	-1 007
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-388 807</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-671 174
Renovasjonsavgift	-390 904
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 062 078</b>

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

Elektrisk energi	-340 130
Fjernvarme	-587 174
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-927 305</b>

14

Eierseksjonssameiet Blinken

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

Lokalleie	-4 095
Verktøy og redskaper	-1 196
Vaktmestertjenester	-189 061
Renhold ved firmaer	-178 500
Andre fremmede tjenester	-3 636
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-1 383
Kontingenter	-105 600
Bank- og kortgebyr	-3 595
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-488 056</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 020
Andre renteinntekter	176
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 500</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 963
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 201
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 164</b>

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 5 år.	
Opprinnelig 2019	-400 000
Nedbettalt tidligere	277 740
Nedbettalt i år	122 260

	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>0</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-257 622
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-257 622</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Techem	25 582
--------	--------

Fjernvarme	495 157
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>520 739</b>
----------------------	----------------

Uoppgjorte avregninger	-177 153
------------------------	----------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>85 964</b>
----------------------------	---------------

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

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Netto gebyrer	-40
---------------	-----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40</b>
-----------------------------------	------------

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6682158. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken

Møtedato: 12.03.2024  
Møtetidspunkt: 18.00  
Møtested: Snø

Til stede: 14 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Mia Gabrielsen.

Møtet ble åpnet av Elisabeth Skogsletten.

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mia Gabrielsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble

Simon Dehli og Trine Engebretsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

Benkeforslag kr 225 000,-

**Vedtak: Godkjent kr 225 000,-**

### 7. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Snorre Fuglesang foreslått.  
Som styremedlem for 1 år, ble Harald Nordseth foreslått.  
Som styremedlem for 1 år, ble Petter Skogsletten foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

- C Som varamedlem for 1 år, ble Marthe Kobbersletten Jensen og Trine Engebretsen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

Møtet ble hevet kl.: 18.50. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Mia Gabrielsen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Simon Dehli /s/

Protokollvitne 2

Navn: Trine Engebretsen /s/

### Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Elisabeth Skogsletten	Ødegårds vei 47	2023-2025
Styremedlem	Snorre Fuglesang	Ødegårds vei 37	2024-2026
Styremedlem	Harald Nordseth	Viggo Hansteens Vei 15	2024-2026
Styremedlem	Petter Skogsletten	Ødegårds vei	2024-2026

**VEDTEKTER**

for

Eierseksjonssameiet Blinken, org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Redigert på årsmøte 07.04.2022

**1. Innledende bestemmelser****1-1 Navn og opprettelse**

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

**1-2 Hva sameiet omfatter**

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

**1-3 Sameiebrøk**

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

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

**2. Rettslig disposisjonsrett****2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene****3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og montering 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 montering skal tillates.

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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**4. Sameiets parkeringsplasser**

## Eierseksjonssameiet Blinken

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

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

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

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

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

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

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

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

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

### 4-5 Rettslig disposisjonsrett over gjesteparkingsplasser

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

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

### 4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

3

## Eierseksjonssameiet Blinken

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

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

### 4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

4

### Eierseksjonssameiet Blinken

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

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

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

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

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

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

### Eierseksjonssameiet Blinken

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

#### Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

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

#### Følgende kostnader fordeles etter forbruk

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

## Eierseksjonssameiet Blinken

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspålegg, 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 sjanse 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.

## Eierseksjonssameiet Blinken

### 8-2 Styremøter

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

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

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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

### Eierseksjonssameiet Blinken

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

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

#### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

### Eierseksjonssameiet Blinken

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

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

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

## Eierseksjonssameiet Blinken

- f) Overføring av vedlikeholdspålit fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdspålit 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

## Eierseksjonssameiet Blinken

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse.

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 forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

### 11-4 Generelle plikter

### Eierseksjonssameiet Blinken

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

#### 11-5 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

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

## HUSORDENSREGLER

For  
Eierseksjonssameiet Blinken  
Vedtatt på årsmøtet den 25.04.2019

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

### § 1. Hensikt

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

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

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

### § 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

### § 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

#### § 5. Avfallshåndtering

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

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

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

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

#### § 6. Arbeider som krever autorisert personell

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

#### § 7. Fasadeendringer

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

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

#### § 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

#### § 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

#### § 10. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

#### § 11. Brudd på husordensreglene

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

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

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

#### § 12. Endring av husordensreglene

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

## Gjesteparkering

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

Parkering skal skje innenfor oppmerket område.

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

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

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

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

I verste fall tauet bort ved gjentagende parkering.

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

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

Se skilting!

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

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

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

Følg skiltingen i sameiet.

Det er 2 ulike valgmuligheter:

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

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

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte

---

**Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken avholdes tirsdag 16. juni 2020 kl. 18 hos SNØ: Snøfonna 1, 1470 Lørenskog.**

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **FORSLAG**

#### Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret i perioden 2019/2020 ble behandlet digitalt på årsmøte 2020. Grunnet mangel på fullstendig kontrakt for service på ventilasjon, feil ved fjernvarmeanlegg, reklamasjon ovenfor utbygger og generelt mengden særegne oppfølginger (gjentagelser) av kontraktører grunnet etableringsforhold, foreslo styret en økning av honoraret for å kompensere for økt arbeidsmengde i 2019. Styret ser at mangel på kommunikasjon i et digitalt møte var uheldig for fastsettelse av honorar. Det tas opp til ny vurdering hva styret skal honoreres med. 130.000,- slik som i fjor eller 160.000,- som er styrets forslag.

Oslo 02.06.2020  
I styret for Eierseksjonssameiet Blinken

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Grunnet smittevernregler må det gis deltagerliste til utleier av lokalet SNØ. Dersom du ønsker å delta må dette derfor meldes til styret: [blinken@styrerrommet.no](mailto:blinken@styrerrommet.no) eller med postadresse: Ødegårds Vei 47, 1470 Lørenskog. Det er kun tillatt med en deltager per seksjon og ingen adgang for barn. Vi håper dette gjør møtet trygt for alle fremmøtte og bidrar til at hver seksjon kan stille med representant. Øvrige smittevernregler vil bli overholdt av arrangør. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett  
ved ekstraordinært årsmøte i  
Eierseksjonssameiet Blinken**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken

.....  
Eiers signatur

.....  
(Dato)

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte

**Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken avholdes  
tirsdag 16. juni 2020 kl. 18 hos SNØ: Snøfonna 1, 1470 Lørenskog.**

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG**

#### Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret i perioden 2019/2020 ble behandlet digitalt på årsmøte 2020. Grunnet mangel på fullstendig kontrakt for service på ventilasjon, feil ved fjernvarmeanlegg, reklamasjon ovenfor utbygger og generelt mengden særegne oppfølginger (gjentagelser) av kontraktører grunnet etableringsforhold, foreslo styret en økning av honoraret for å kompensere for økt arbeidsmengde i 2019. Styret ser at mangel på kommunikasjon i et digitalt møte var uheldig for fastsettelse av honorar. Det tas opp til ny vurdering hva styret skal honoreres med. 130.000,- slik som i fjor eller 160.000,- som er styrets forslag.

Oslo 02.06.2020  
I styret for Eierseksjonssameiet Blinken

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Grunnet smittevernregler må det gis deltagerliste til utleier av lokalet SNØ. Dersom du ønsker å delta må dette derfor meldes til styret: [blinken@styrerrommet.no](mailto:blinken@styrerrommet.no) eller med postadresse: Ødegårds Vei 47, 1470 Lørenskog. Det er kun tillatt med en deltager per seksjon og ingen adgang for barn. Vi håper dette gjør møtet trygt for alle fremmøtte og bidrar til at hver seksjon kan stille med representant. Øvrige smittevernregler vil bli overholdt av arrangør. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett  
ved ekstraordinært årsmøte i  
Eierseksjonssameiet Blinken**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut.

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken

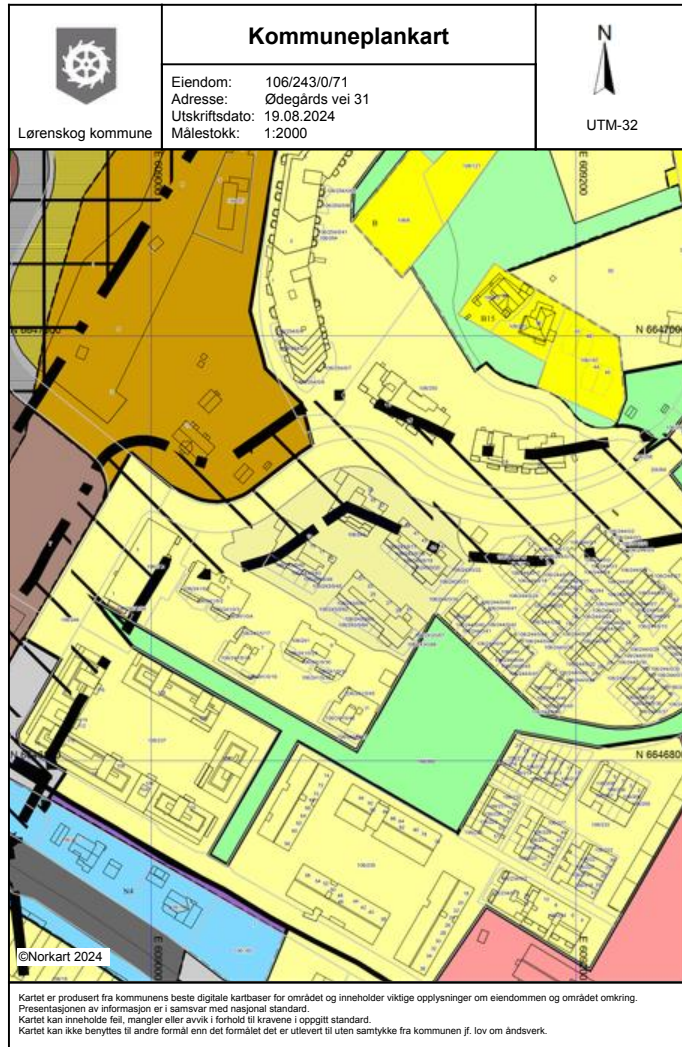
.....  
Eiers signatur

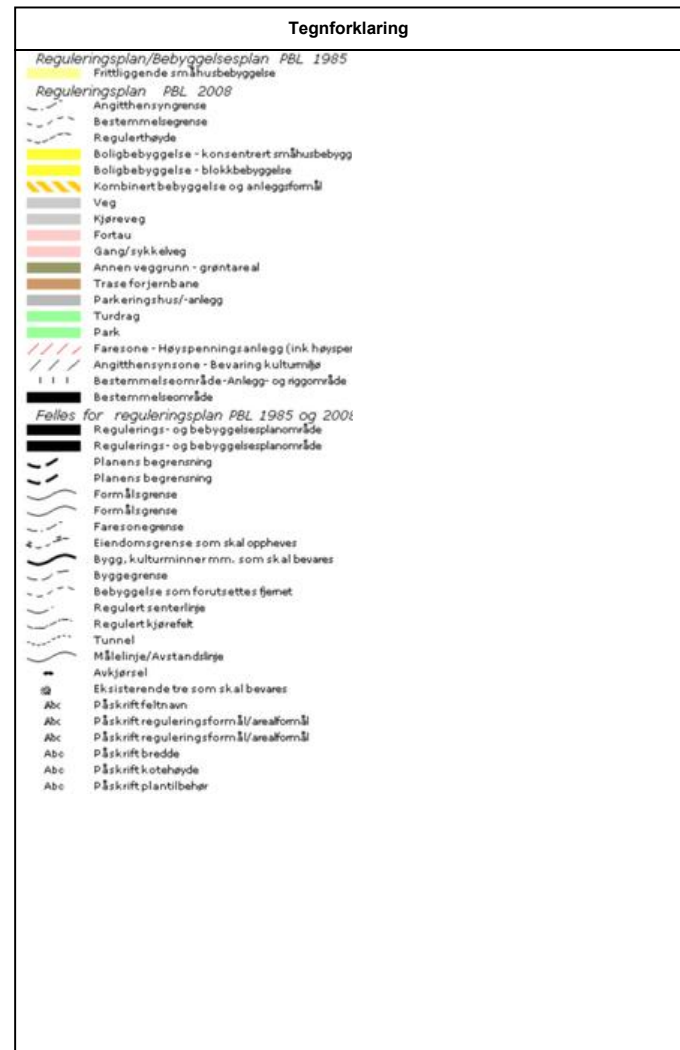
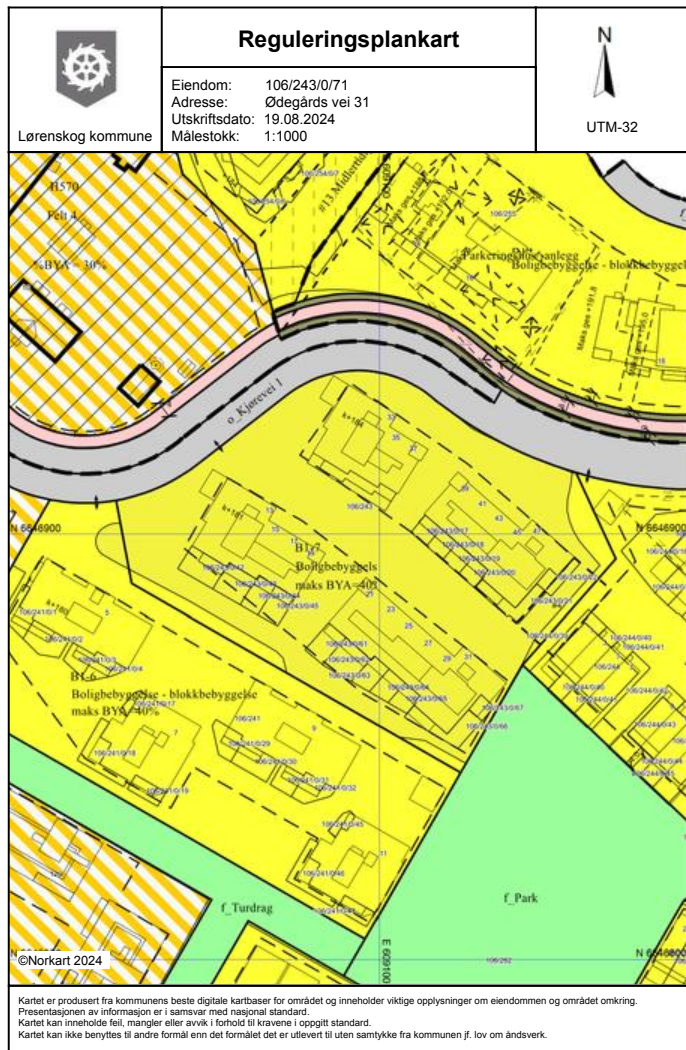
.....  
(Dato)



Kapittel oppset

# Kapittel title









BG30 EIENDOMSMEGLING AS  
V/MAGNUS GJELLAN  
HANEBOGVEIEN 103, 1463 FJELLHAMAR  
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 65-0017/21  
Vår referanse: 2392630/14646812  
Bestilling: C3 2021-01-28 (8) 86

Dato  
28.01.2021

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

**Dok.nr.:** 1002379    **Embete:** 200    **Registrert:** 9.7.2018    **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	243	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



### Melding til tinglysing

Det er fort en seksjonering i matrikkelen  
Det er fort med brukslister: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602364034  
Vedlegg: Ja

Organisasjonsnr.: 971634392    Navn: LØRENSKOG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning:  
Fodselsdato/Orgnr.: 992587776    Navn: SELVAAG BOLIG ASA

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr.: 0230    Gnr.: 106    Bnr.: 243

#### Nye seksjoner

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebeholdning	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utemål
0230	106	243	0	1	63 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	2	72 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	3	59 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	4	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	5	63 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	6	72 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	7	59 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	8	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	9	63 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	10	72 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	11	59 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	12	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	13	63 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	14	72 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	15	59 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	16	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	17	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	18	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	19	42 / 4835	Boligsesjon	Ja	Ja



Doknr.: 1002379 Tinglyst: 09.07.2018  
STATENS KARTVERK



### Melding til tinglysning

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebrekk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekskludert utareal
0230	106	243	0	21	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	21	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	22	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	23	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	24	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	25	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	26	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	27	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	28	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	29	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	30	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	31	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	32	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	33	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	34	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	35	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	36	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	37	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	38	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	39	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	40	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	41	63 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	42	72 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	43	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	44	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	45	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	46	63 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	47	72 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	48	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	49	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	50	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	51	63 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	52	72 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei

06.07.2018 10.39

Side 2 av 4



### Melding til tinglysning

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebrekk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekskludert utareal
0230	106	243	0	53	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	54	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	55	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	56	63 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	57	72 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	58	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	59	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	60	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	61	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	62	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	63	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	64	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	65	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	66	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	67	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	243	0	68	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	69	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	70	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	71	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	72	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	73	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	74	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	75	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	76	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	77	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	78	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	79	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	80	85 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	81	56 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	82	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	83	59 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	84	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	106	243	0	85	42 / 4835	Boligseksjon	Ja	Nei

06.07.2018 10.39

Side 3 av 4

# Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode
0230	106	243	0	86	Boligsesjon
0230	106	243	0	87	Boligsesjon
0230	106	243	0	88	Boligsesjon
0230	106	243	0	89	Næringsseksjon
0230	106	243	0	90	Næringsseksjon
0230	106	243	0	91	Næringsseksjon

Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
Ja	Nei
Ja	Nei
Ja	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



09.07.2018 10.39

Side 4 av 4



## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvisenten (kommunen)</b>											
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.											
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson									
Lørenskog	Hasselveien 6 1490 Lørenskog	skn@lorenskog.kommune.no									
<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>											
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 FORVALTER AS	992 587 776	Espen.Loren Jensen@bobos.no									
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer								
POSTVEI 13, ØVRE ULLEAU	0211	Oslo	22865860								
<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>											
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Braksnr.								
0230	Oslo Lørenskog	106	243								
<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>											
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)									
992 587 776	Selvaag Bolig ASA	1/1									
<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.											
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonsnummer	Seksjonens formål N = Boligsesjon (omfatter også fritidsbolger) N = næringsseksjon SB = samlesesjon bolig SB = samlesesjon næring	Samlebrøk (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	Formål (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål (teller)	Tilleggsareal
1	SB UEDRUK	13		25		37		49			
2		14		26		38		50			
3		15		27		39		51			
4		16		28		40		52			
5		17		29		41		53			
6		18		30		42		54			
7		19		31		43		55			
8		20		32		44		56			
9		21		33		45		57			
10		22		34		46		58			
11		23		35		47		59			
12		24		36		48		60			
Sum tellere:				Nevner =							
Dato		Innsenderens underskrift									
6/11/2018		Espen Loren Jensen		Espen Loren Jensen		Espen Loren Jensen		Espen Loren Jensen		Espen Loren Jensen	

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

Side 1 av 4

**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, festgrunn 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 utøppholdsareal, 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 samekseksjon bolig

Dato 6/4-2018 | Innsenderens underskrift  Lars Lund Mathisen  
iht. Fullmakt

**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) Revisjon av oppmålingsforreting 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
6/4-2018		Lars Lund Mathisen
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver


**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
0230	Lørenskog	106	243	
Dato	Underskrift	Stempel		
24.05.2018	Sabine Helmerdø			

Dato 6/4-2018 | Innsenderens underskrift  Lars Lund Mathisen  
iht. Fullmakt

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor


Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebruk (teller)			Tilleggsareal				
	Snr	Formål	Tilleggsareal	Snr	Formål	Tilleggsareal	Snr	Formål	Tilleggsareal		
70		94		118		142		157			
71		95		119		143		158			
72		96		120		144		159			
73		97		121		145		160			
74		98		122		146		171			
75		99		123		147		172			
76		100		124		148		173			
77		101		125		149		174			
78		102		126		150		175			
79		103		127		151		176			
80		104		128		152		177			
81		105		129		153		178			
82		106		130		154		179			
83		107		131		156		180			
84		108		132		157		181			
85		109		133		158		182			
86		110		134		159		183			
87		111		135		160		184			
88		112		136		161		185			
89		113		137		162		186			
90		114		138		163		187			
91		115		139		164		188			
92		116		140		165		189			
93		117		141		166		190			
Sum tellere:			Nevner =								

Dato: 6/4-2018 | Innsendingsunderskrift:  Lars Lund Mathisen  
141. Bellmark



**Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4**  
**Gnr 106, bnr 244- Lørenskog**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebruk (teller)			Tilleggsareal				
	Snr	Formål	Tilleggsareal	Snr	Formål	Tilleggsareal	Snr	Formål	Tilleggsareal		
1	B	63 B	41 B	63 B	81 B	56 B					
2	B	72 B	42 B	72 B	82 B	59 B					
3	B	59 B	43 B	59 B	83 B	59 B					
4	B	42 B	44 B	42 B	84 B	42 B					
5	B	63 B	45 B	42 B	85 B	42 B					
6	B	72 B	46 B	63 B	86 B	42 B					
7	B	59 B	47 B	72 B	87 B	85 B					
8	B	42 B	48 B	59 B	88 B	56 B					
9	B	63 B	49 B	42 B	89	1					
10	B	72 B	50 B	42 B	90	1					
11	B	59 B	51 B	63 B	91	1					
12	B	42 B	52 B	72 B							
13	B	63 B	53 B	59 B							
14	B	72 B	54 B	42 B							
15	B	59 B	55 B	42 B							
16	B	42 B	56 B	63 B							
17	B	42 B	57 B	72 B							
18	B	42 B	58 B	59 B							
19	B	42 B	59 B	42 B							
20	B	42 B	60 B	42 B							
21	B	85 B	61 B	59 B							
22	B	56 B	62 B	59 B							
23	B	42 B	63 B	42 B							
24	B	42 B	64 B	42 B							
25	B	42 B	65 B	42 B							
26	B	42 B	66 B	85 B							
27	B	85 B	67 B	56 B							
28	B	56 B	68 B	59 B							
29	B	42 B	69 B	59 B							
30	B	42 B	70 B	42 B							
31	B	42 B	71 B	42 B							
32	B	42 B	72 B	42 B							
33	B	85 B	73 B	85 B							
34	B	56 B	74 B	56 B							
35	B	42 B	75 B	59 B							
36	B	42 B	76 B	59 B							
37	B	42 B	77 B	42 B							
38	B	42 B	78 B	42 B							
39	B	85 B	79 B	42 B							
40	B	56 B	80 B	85 B							
Sum tellere:			4825			Nevner =			4825		

Dato: 06/04-2018 | Hjemmelshavsunderskrift:  Lars Lund Mathisen  
141. Bellmark





Spør Arkitektor

Utsnittspåse



BOLOS  
BOLIG  
TILLEGGSDEL BOO  
TILLEGGSDEL PARKERING  
FELLES AREAL  
NÆRINGSKJØNER  
S: SEKSJONNUMMER BOLIG  
T: TILLEGGSDEL BOLIG  
TO: TILLEGGSDEL GRUNN

PEAB AS

Dato: 23.03.2018  
Fil nr: B1-7 - Bygg A og B.pjn  
Bruk nr: 243  
Sign | kontr: AH | HD  
Seksjonering: 1:200  
A4:  
Tegn nr: ARK-A-90-02

Levningstasjonby felt B1-7 Binken  
Gøgløys vei 33-37, Levningstog Gårdnr.106, Bruk nr.243

2. Etasje - hus A



Spør Arkitektor

Utsnittspåse



BOLOS  
BOLIG  
TILLEGGSDEL BOO  
TILLEGGSDEL PARKERING  
FELLES AREAL  
NÆRINGSKJØNER  
S: SEKSJONNUMMER BOLIG  
T: TILLEGGSDEL BOLIG  
TO: TILLEGGSDEL GRUNN

PEAB AS

Dato: 23.03.2018  
Fil nr: B1-7 - Bygg A og B.pjn  
Bruk nr: 243  
Sign | kontr: AH | HD  
Seksjonering: 1:200  
A4:  
Tegn nr: ARK-A-90-03

Levningstasjonby felt B1-7 Binken  
Gøgløys vei 33-37, Levningstog Gårdnr.106, Bruk nr.243

3. Etasje - hus A



Spør Arkitekter

Lokaliseringstegning



- BOLOS
- BOLOS
- TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL PARKERING
- TILLEGGSDEL FELLES AREAL
- NAERINGSEKSJONER
- S: SENSLONNAMMER BOLIG
- T: TILLEGGSDEL BOLIG
- TG: TILLEGGSDEL GRUNN

PEBA AS  
Lernestog Stasjonstøy felt B17 Biviken  
Gjøvikvei 33-37, Lernestog Gårdstr.106, Brakerr.243  
Sjøsperring  
4. Etasje - hus A

Dato: 23.03.2018  
Fil nr: B17 - Bygg A og B sin  
Sign | kontr: AH | HD  
A4: 1:200  
Tegnr nr: ARK-A-90-04



Spør Arkitekter

Lokaliseringstegning



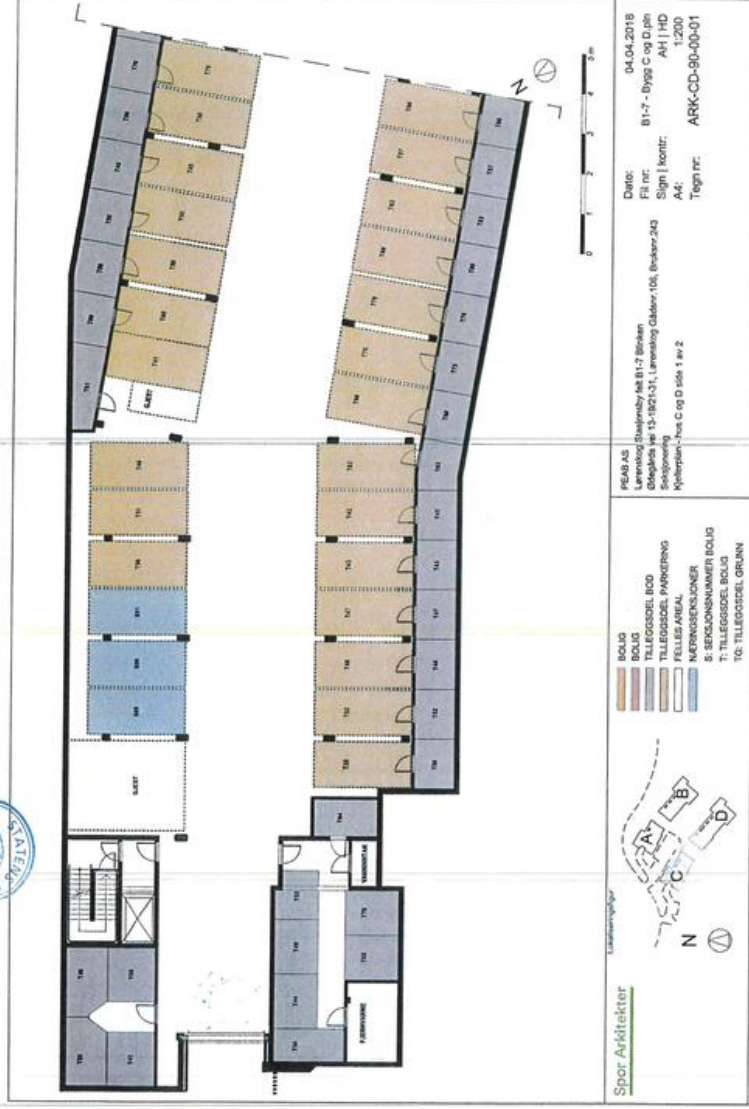
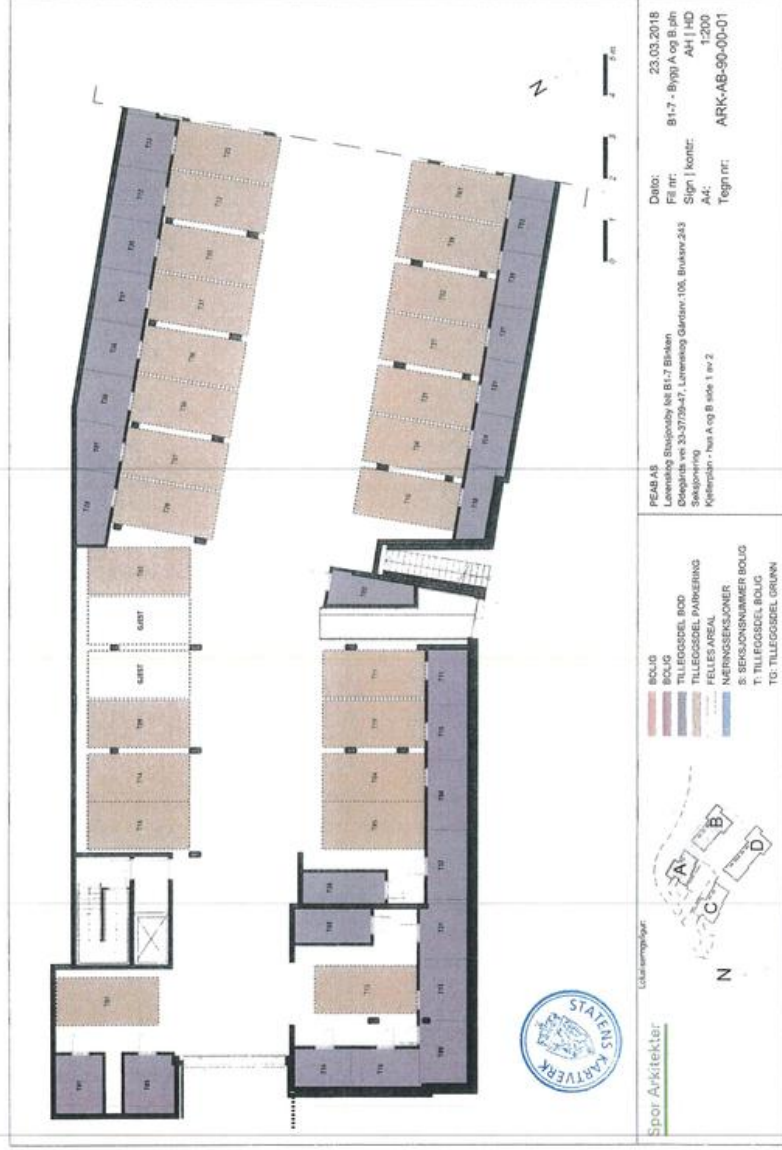
- BOLOS
- BOLOS
- TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL PARKERING
- TILLEGGSDEL FELLES AREAL
- NAERINGSEKSJONER
- S: SENSLONNAMMER BOLIG
- T: TILLEGGSDEL BOLIG
- TG: TILLEGGSDEL GRUNN

PEBA AS  
Lernestog Stasjonstøy felt B17 Biviken  
Gjøvikvei 33-37/36-47, Lernestog Gårdstr.106, Brakerr.243  
Sjøsperring  
Kjøperplan - hus A og B side 2 av 2

Dato: 23.03.2018  
Fil nr: B17 - Bygg A og B sin  
Sign | kontr: AH | HD  
A4: 1:200  
Tegnr nr: ARK-AB-90-00-02







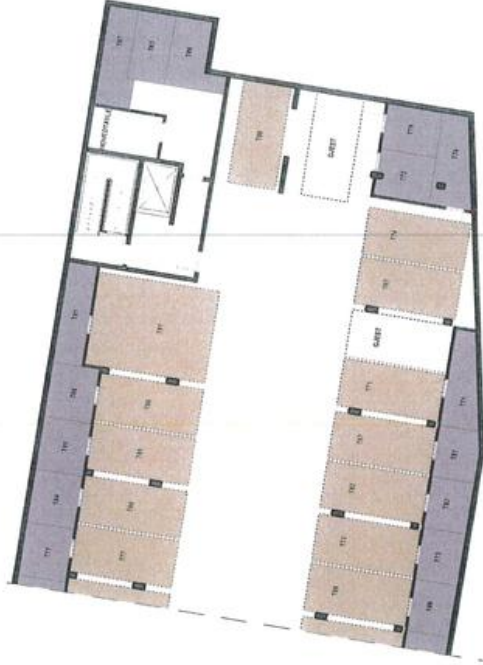


Spør Arkitekt

Leitemålestokk



- BOLOJ
- BOLOJ
- TILLEGGSDEL BOLOJ
- TILLEGGSDEL PARKERING
- FELLES AREAL
- NÆRINGSKJØNER
- S: SEKSJONNUMMER BOLOJ
- T: TILLEGGSDEL BOLOJ
- TG: TILLEGGSDEL GRUNN



N



Dato: 04.04.2018  
 Fil nr: B1-7 - Bygg C og D.pn  
 Sign | kontr: AH | HD  
 A4:  
 Tegnr nr: ARK-CD-90-00-02

PEAB AS  
 Lerrenskog Slagonyby felt B1-7 Bliken  
 Douglas vei 13-19/21-31, Lerrenskog Gårdnr.106, Bruknr.243  
 Slagonyby  
 Kjøleplan - hus C og D side 2 av 2



Spør Arkitekt

Leitemålestokk



- BOLOJ
- BOLOJ
- TILLEGGSDEL BOLOJ
- TILLEGGSDEL PARKERING
- FELLES AREAL
- NÆRINGSKJØNER
- S: SEKSJONNUMMER BOLOJ
- T: TILLEGGSDEL BOLOJ
- TG: TILLEGGSDEL GRUNN



N



Dato: 04.04.2018  
 Fil nr: B1-7 - Bygg C og D.pn  
 Sign | kontr: AH | HD  
 A4:  
 Tegnr nr: ARK-C-90-01

PEAB AS  
 Lerrenskog Slagonyby felt B1-7 Bliken  
 Douglas vei 13-19/21-31, Lerrenskog Gårdnr.106, Bruknr.243  
 Slagonyby  
 1. Etasje - hus C





Spør Arkitekt

Utledningsplan

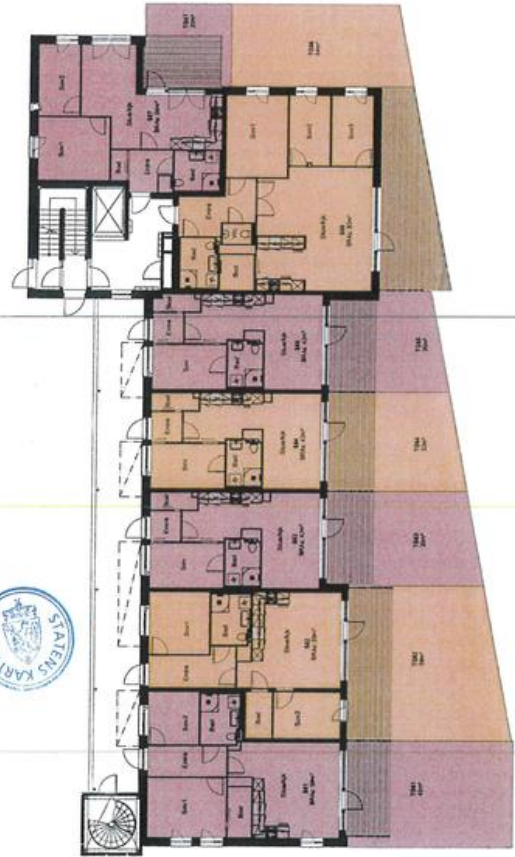


- BOLIG
- BOLIG
- TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL PARKERING
- FELLES AREAL
- NÆRINGSKJELLER
- S. SEKSJONNUMMER BOLIG
- T. TILLEGGSDEL BOLIG
- TILLEGGSDEL GRUNN

PEAB AS

Lernestog Stasjonsby felt B1-7 Blåken  
 Østgårds vei 13-18, Lernestog Gløder, 108, Bokspr. 243  
 Seksjonering  
 4. Etasje - Hus C

Dato: 04.04.2018  
 Fil nr: B1-7 - Bygg C og D an  
 Sign | kontr: AH | HD  
 A4: 1:200  
 Tegnr nr: ARK-C-90-04



Spør Arkitekt

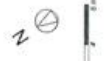
Utledningsplan



- BOLIG
- BOLIG
- TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL PARKERING
- FELLES AREAL
- NÆRINGSKJELLER
- S. SEKSJONNUMMER BOLIG
- T. TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL GRUNN

PEAB AS  
 Lernestog Stasjonsby felt B1-7 Blåken  
 Østgårds vei 13-18, Lernestog Gløder, 108, Bokspr. 243  
 Seksjonering  
 1. Etasje - Hus D

Dato: 04.04.2018  
 Fil nr: B1-7 - Bygg C og D an  
 Sign | kontr: AH | HD  
 A4: 1:200  
 Tegnr nr: ARK-D-90-01



Spør Arkitekter

Utvalgte etasjer



- BOLIG
- BOLIG
- TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL PARKERING
- FELLES AREAL
- NÆRMOSKJONER
- S: SERVISNUMMER/BOLIG
- T: TILLEGGSDEL BOLIG
- TO: TILLEGGSDEL GRUNN

PEAB AS

Dato: 04.04.2018  
 Fil nr: B1-7 - Bygg C og D.jn  
 Øslopluts vei 13-18, Lørenskog Oldentr.106, Bruknr.243  
 Sign | kontr: AH | HD  
 Ak: 1:200  
 Tegnr nr: ARK-D-90-02



Spør Arkitekter

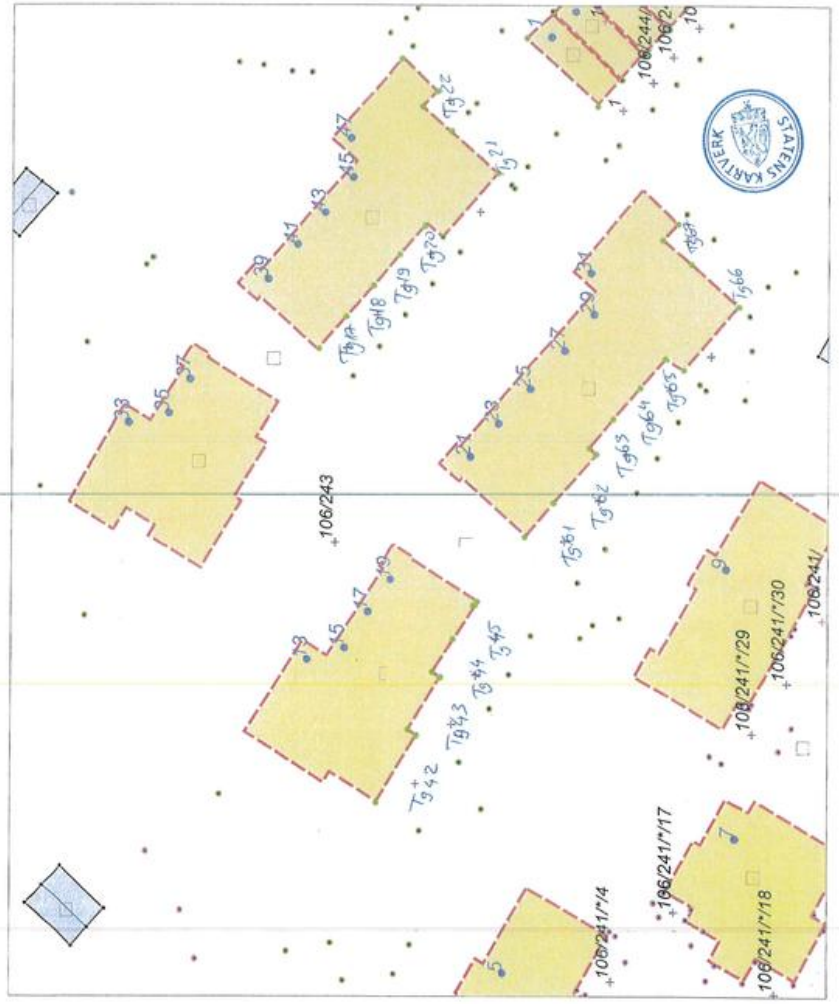
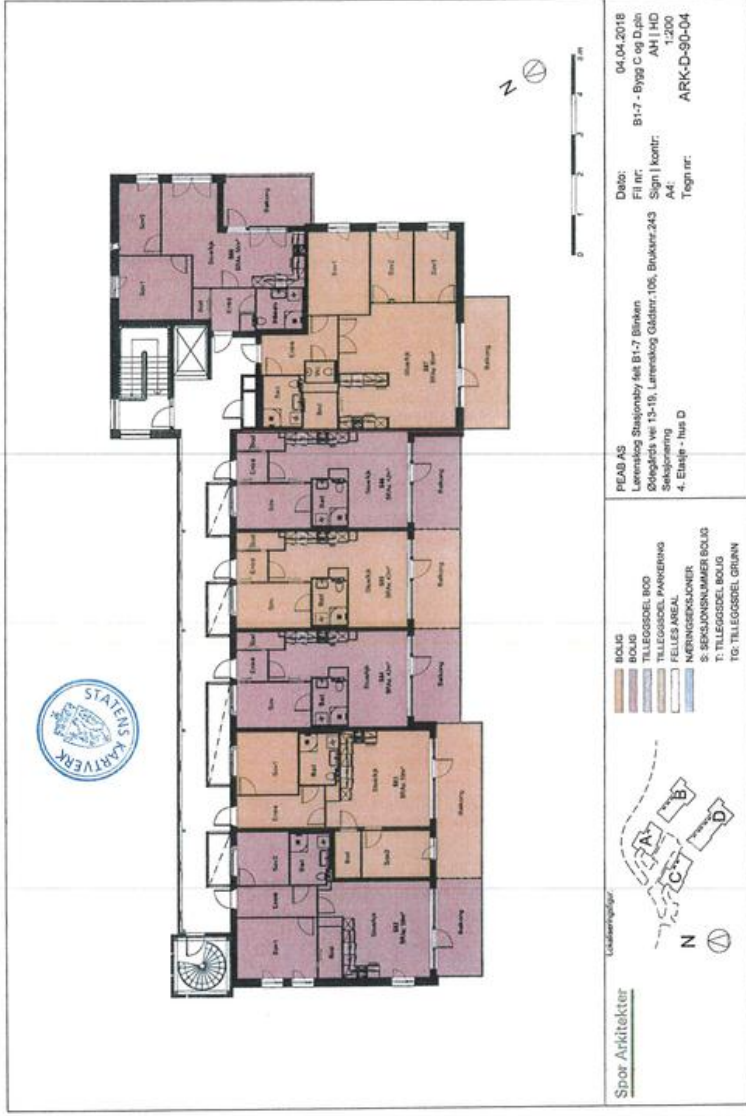
Utvalgte etasjer



- BOLIG
- BOLIG
- TILLEGGSDEL BOD
- TILLEGGSDEL PARKERING
- FELLES AREAL
- NÆRMOSKJONER
- S: SERVISNUMMER/BOLIG
- T: TILLEGGSDEL BOLIG
- TO: TILLEGGSDEL GRUNN

PEAB AS

Dato: 04.04.2018  
 Fil nr: B1-7 - Bygg C og D.jn  
 Øslopluts vei 13-18, Lørenskog Oldentr.106, Bruknr.243  
 Sign | kontr: AH | HD  
 Ak: 1:200  
 Tegnr nr: ARK-D-90-03



**Situasjonskart**

**Lørenskog**

**Eiendom:**

**Dato:** 20.06.2018

**Målestokk:** 1:500

**UTM-32**



# Nabolagsprofil

# Ødegårds vei 31

Nabolaget Lur - vurdert av 36 lokalkjente


## Nabolaget spesielt anbefalt for


- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

**Luhr skole (1-7 kl.)** 9 min   
514 elever, 21 klasser 0.6 km

**Solheim skole (1-7 kl.)** 5 min   
514 elever, 22 klasser 2.2 km

**Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)** 5 min   
1176 elever 2.2 km

**Wang Ung Romerike (8-10 kl.)** 6 min   
190 elever, 6 klasser 0.5 km


**Fjellsrud skole (8-10 kl.)** 5 min   
353 elever, 31 klasser 2.4 km

**Mailand videregående skole** 6 min   
900 elever 2.6 km

**Lørenskog videregående skole** 7 min   
850 elever, 39 klasser 3.5 km

## Offentlig transport

 **Lørenskog stasjon** 8 min   
Linje L1 0.6 km


 **Lørenskog stasjon** 9 min   
Linje 67, 120 0.7 km


 **Stovner** 6 min   
Linje 4, 5 3.9 km


 **Oslo S** 22 min   
Totalt 24 ulike linjer 15.1 km

 **Oslo Gardermoen** 28 min 

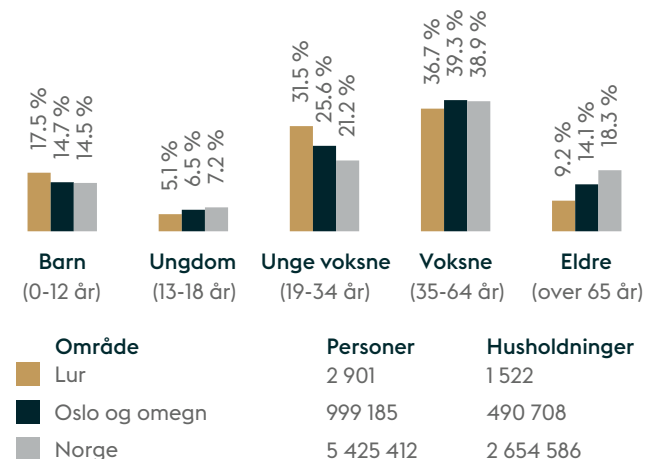
## Barnehager

**Steinerud barnehage (1-5 år)** 3 min   
132 barn 0.2 km

**Framtia barnehage (1-5 år)** 8 min   
105 barn 0.6 km

**Margaretalia barnehage (1-5 år...)** 10 min   
48 barn 0.7 km

## Aldersfordeling



### 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...	16 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 naboen 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](http://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**



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](https://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 vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms- megler 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 angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (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](http://if.no)

### Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjoep@if.no](mailto:boligkjoep@if.no)

### Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS  
 Organisasjonsnummer 965575162  
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker  
 Telefon: 930 00 020  
[boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoepforsikring@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](mailto:post@finkn.no)

### Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til  
[klage@soderbergpartners.com](mailto: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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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 angreerett 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Ødegårds vei 31 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 243, snr 71 (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



