



aktiv.

Ødegårds vei 18, 1470 LØRENSKOG

**Moderne 3-roms fra 2020 I 4.
etasje m/heis I Solrik balkong på
12m² med fin utsikt I Garasjeplass
m/lader**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 123 450,-
Total ink omk.: Kr 4 973 450,-
Felleskostn.: Kr 4 562,-
Selger: Tan Sang Nguyen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 5818.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 255
Snr. 51
Oppdragsnr.: 1104250085

Moderne 3-roms fra 2020 4. etasje m/heis. Solrik balkong på 12m²

Velkommen til Ødegårds vei 18, en lekker 3-roms med nyere standard fra 2020. Det er påkostet kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer, 2 gode soverom, pent bad og gode garderobeløsninger. Beliggenheten er frittliggende og upåklagelig. Herfra er det kort gangavstand til tog, buss, barneskole, butikker m.m.

Kvaliteter:

Nyere standard fra 2020

Kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer

Solrik sørvendt balkong 12m² i byggets 4. etasje

Garasjeplass med elbil-lader og bod på 5m²

Kabel-tv, bredbånd, åkonto oppvarming/V.V er inkludert i fellesutgiftene



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Opplysninger forretningsfører	79
Årsmøte 2025	82
Protokoll til årsmøte 2025	107
Reguleringskart	114
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5818.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med diverse beplatning samt asfalterte og hellelagte internveier med mer.

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

Beliggenhet

Tribunen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Snøbyen. Kort

gangavstand til flotte rekreasjonsområder, "Blåløypa", SNØ, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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

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

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Haneborgåsen med turløyper, hinderløype, bålplasser og fine teltplasser. I kort avstand finner du også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

I nærområdet, kun få minutter gange unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, 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!

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

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Nye plastlammeller på gulv.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Vannledninger

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 5

Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Fuge på vaske servant løsnet ca 5cm./ egen innsats.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Installert fra byggeår, fungerer optimal.

For ytterligere informasjon, se vedlagte egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom

I tillegg medfølger en bod i 2 etg på 5 kvm og tilhørende garasjeplass med ladestasjon.

Standard

Entré

Heisen går også direkte fra garasjelegget og opp til leiligheten. Selve entréen er praktisk innredet med garderobeløsning med god plass til både yttertøy og sko.

1-stavs parkett på gulvet. Ved inngangen er det dørtelefon med kamera.

Stue

Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen holder den samme stilen som i entré. Det er god plass til å møblere med sofaløsning, spisebord og tilhørende møblement. I det du går inn i stuen legger du merke til de store vindusflatene som slipper inn masse dagslys. Dette gir stuen en luftig atmosfære som skaper trivsel sammen med de delikate fargene.

Stuen møblerer praktisk talt seg selv. Rommet har en fin størrelse og med denne gode planløsningen har man flere muligheter med plassering av møbler. Her er det god plass til alt fra sofa, sofabord, spisestue til gode hylløsninger. Fra stuen er det utgang til balkongen på 12 kvm som blir en perfekt forlengelse av stuen på sommerstid.

Som en ekstra bonus er både fyring og varmtvann inkludert i fellesutgiftene. Det er radiatorer tilknyttet fjernvarme og balansert ventilasjonssystem som bidrar til et godt inneklima.

Kjøkken

På kjøkkenet er det lagt vekt på at det skal være estetisk pent å se på, samtidig at det ikke skal gå på bekostning av det praktiske. Kjøkkenet oppleves som svært praktisk med rikelig skap og benkeplass, med kort vei mellom arbeidsstasjonene. Innredningen

fra Norema er moderne og har glatte fronter med håndtak i stål. Over kjøkkenbenken er det lagt glass som benkeplaten, for en enkel rengjøring og et stilrent uttrykk.

Under overskapene er det satt inn downlights så man får man unna matlagingen med god belysning. Over komfyren er det satt inn ventilator med mekanisk avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegget. Med handelen følger også alle hvitevarene med, både kombiskap, komfyr, platetopp, vinskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også smarte sikkerhetsløsninger som komfyrvakt og Waterguard.

Bad

Som resten av leiligheten er også badet fra 2020. Badet er romslig med store speilfronter. Det er montert servant med ett-greps servantbatteri som er nedfelt i den store benkeplaten med underliggende benkeskap. I servantskapet er det god plass til oppbevaring av det man stort sett trenger i en travel hverdag. I det ene hjørnet er det veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass som kan skyves helt inn og gir dermed ellers god plass på badet. Vannbåren gulvvarme er spesielt behagelig på de kjølige morgener, og gir baderommet en lun og behagelig temperatur. På badet er det også opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to tiltalende soverom. Begge rommene har fin størrelse med plass til seng og tilhørende møblement. Rommet er malt i en delikat hvit farge og det er satt inn lysdempende rullgardin. Soverom 2 har en fin størrelse og har plass til både seng og garderobe. Rommet har også flere bruksområder og passer fint som f.eks. walk-in closet, kontor eller gjesterom. Det minste soverommet har skyvedørsgarderobe. Store soverommet har ettermontert el-oppheng veggovn i 2023.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Skyvedør garderobe i det ene soverommet og hvit dobbeltdør garderobeskap i boden i 2.etg medfølger salget. Ladekabel i garasjen medfølger ikke salget. Hyllene i entreen medfølger også salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av Internett og TV.

Parkering

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

Enkelte seksjonseiere har p-plass i garasjeanlegg - næringsseksjon nr 57 - realssameie i gnr. 106 / bnr. 255 Lørenskog. Ideell eierandel 1/61 del. Plassen følger boligen ved salg dersom ikke annet er oppgitt. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Movel er ekstern leverandør om avregning og betaling til den enkelte bruker av ladestasjonen.

Gjesteparkering:

Sameiet har 3 gjesteplasser som er forbeholdt besøkende til beboere i Tribunen. Disse er merket 59, 60, og 61, og er rett til venstre med en gang man kommer inn i garasjeanlegget til sameiet Tribunen.

For å sikre mer kontroll med hvem som benytter plassene har årsmøtet i sameiet Tribunen vedtatt å innføre krav om synlig parkeringsbevis i bilruten for å benytte plassene.

Dette innføres fra 01.09.2025. Apcoa vil sette opp skilt med regler for bruk av plassene i uke 35.

APCOA vil etter denne datoen drive parkeringskontroll på våre gjesteplasser.

Alle seksjoner har fått utdelt hvert sitt parkeringsbevis for bruk av gjesteplass.

Manglende parkeringstillatelse vil medføre illeggelse av kontroll sanksjon.

I tillegg til krav om synlig parkeringsbevis, må disse reglene følges:

1. Plassene er forbeholdt korttidsparkering. Max 48 timer (ved utkjøring og tilbakekomst samme dag gjelder ikke nye 48 timer).
2. Tap av parkeringsbevis medfører administrasjonsgebyr kr 150,- for å lage et nytt.
3. Seksjonseiere og leietagere kan ikke benytte disse plassene som parkering for egne biler. Ved misbruk kan styret rekvirere APCOA for illeggelse av kontroll sanksjon.

I tillegg til disse plassene er det gratis gateparkering inntil 2 timer litt lenger ned i Ødegårds vei (ved Bislet Kebab House) som kan benyttes dersom det skulle være fullt på disse plassene. Snø har også parkering mot betaling.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92036826

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme med radiatorer. Vannbåren oppvarming via fjernvarme i gulv på bad.

Byggene har et radiatorsystem som varmes opp med fjernvarme. Kostnadene for faktisk bruk blir belastet hver seksjon. Techem foretar en årlig avregning, og ev. avvik fra innbetalt akontobeløp gjennom året blir avregnet på felleskostnaden som utstedes av Obos. For å følge med på forbruket kan man laste ned Techem Beboer App. 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>.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2024 var 1 169 kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 131 109

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 524 437

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

For elbil-lading betaler selger kr 44,- per mnd + forbruk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

59/4181

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke tv og internett, fjernvarme a-konto, felles bygningsforsikring, garasje, drift og vedlikehold, kontingent LSB og kommunale avgifter.

Felleskostnader er fordelt slik:

Kontingent LSB 100,00

Akonto fjernvarme 580,00

Internett 196,00

TV 337,00

Garasje 200,00

Felleskostnader 3 149,26

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 562

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2025

Andel fellesformue

Kr 7 569

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tribunen

Organisasjonsnummer

926186671

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap: 7982, Sameiet Tribunen.
Organisasjonsnr: 926 186 671
Sameiet består av 62 seksjoner.
Sameiet ligger i Lørenskog kommune.
Styreleder er Espen Normann Olsen.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Hjemmeside/kontakt:
<https://vibbo.no/tribunen/om>
tribunen@styrerommet.no

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 255, seksjonsnummer 51 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/106/255/51:

02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
PB:B.2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1009
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1099
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn
B. 9/1987
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055160 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2014 - Dokumentnr: 306243 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 945030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 972970 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161190 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204595 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216776 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2018 - Dokumentnr: 629231 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og
Org.nr: 892 110 972
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2018 - Dokumentnr: 1025012 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og
Org.nr: 892 110 972
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående trykkøkingsstasjon,
fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg og lysmaster
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/

stikkrenner

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459544 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254

Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2020 - Dokumentnr: 3409015 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201

Bestemmelse om rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og
overvann

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3506336 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196

Bestemmelse om støttemur

Rett til adkomst for vedlikehold av støttemur

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2020 - Dokumentnr: 2943029 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 51

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/4181

02.08.2019 - Dokumentnr: 887413 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:265
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:267
Rett til å ha og ha liggende teknisk infrastruktur
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold av anleggene
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Til: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253 Snr:1 -158
Til: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Til: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255 Snr:1 -62

02.08.2019 - Dokumentnr: 887413 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:265
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:267
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Til: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253 Snr:1 -158
Til: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Til: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255 Snr:1 -62

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.09.2022.

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

byggemeldt eller godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er regulert i henhold til plan 025 Lørenskog Vinterpark.

Området har kombinerte reguleringsformål.

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjørevei. Fortau.

Grønnstruktur:

Grønnstruktur. Turdrag. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:

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

Bestemmelsesområder:

Parkering på mark. Midlertidig anleggsområde

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

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

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

kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

850 (Eierskiftegebyr garasje)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 450 (Omkostninger totalt)

134 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 973 450 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 984 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 987 150 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 450

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

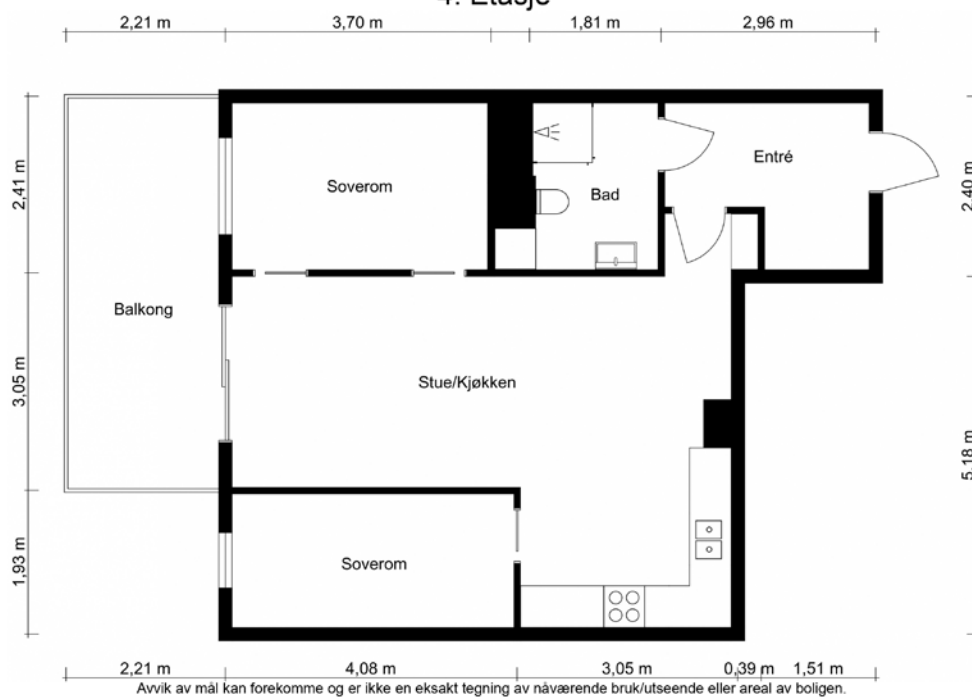
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

22.08.2025



Ødegårds vei 18
4. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























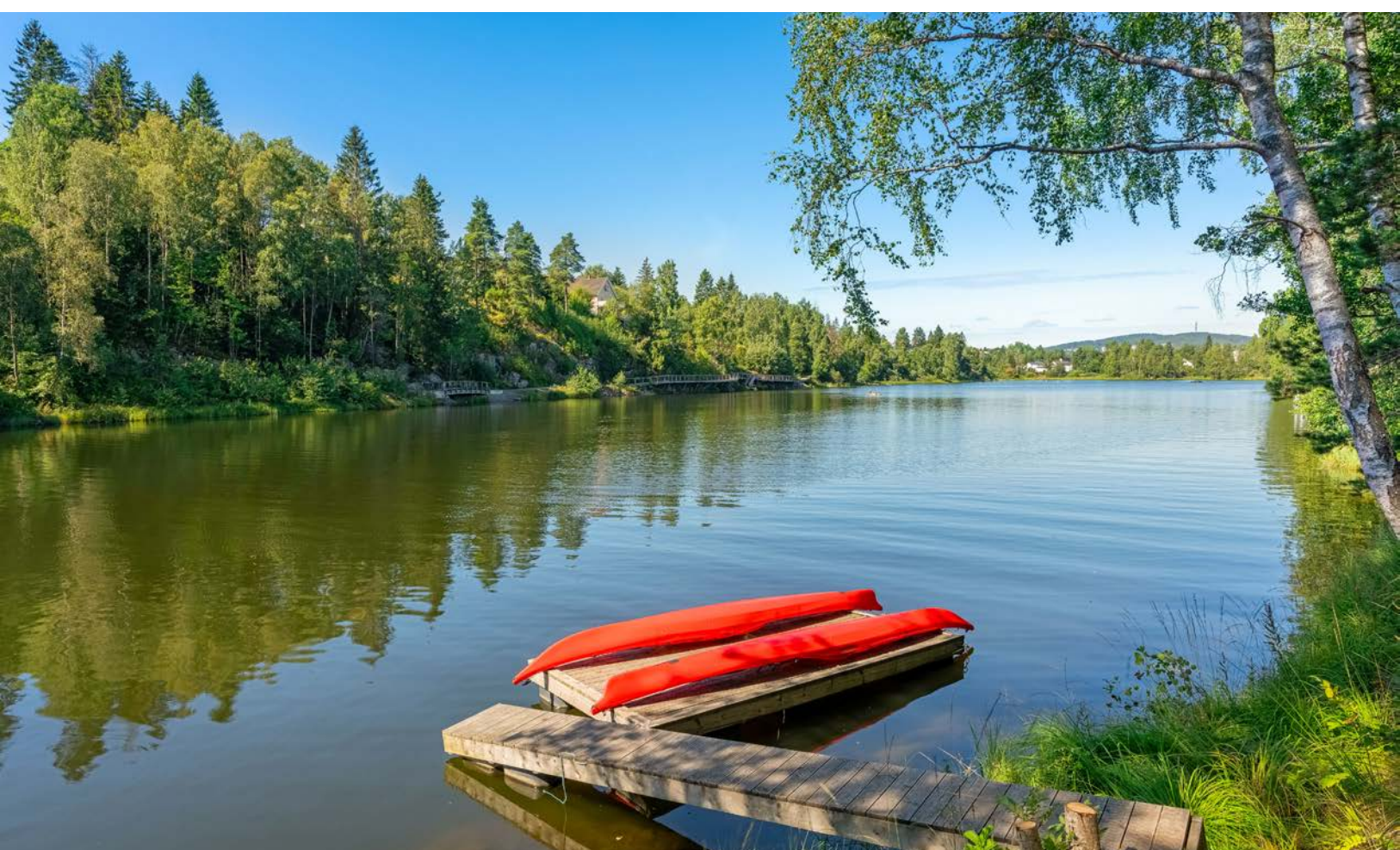












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ødegårds vei 18, 1470 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 # gnr. 106, bnr. 255, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 18925-1781

Referansenummer: PO3047

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Tan Sang Nguyen



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2020 etter byggesøknad fra 2018. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Nye plastlammeller på gulv.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm underkant terskel

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Norema innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen blir oppvarmet via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

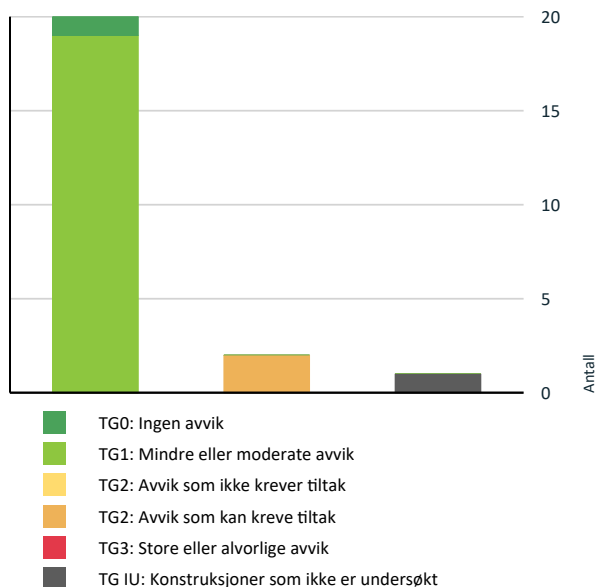
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Nye plastlammeller på gulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deter noe små riper i parkett i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

🕒 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm underkant terskel

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Norema innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dette for å kunne lokalisere hvilket rør som går hvor for utskifting av rør ved en lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen blir oppvarmet via radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

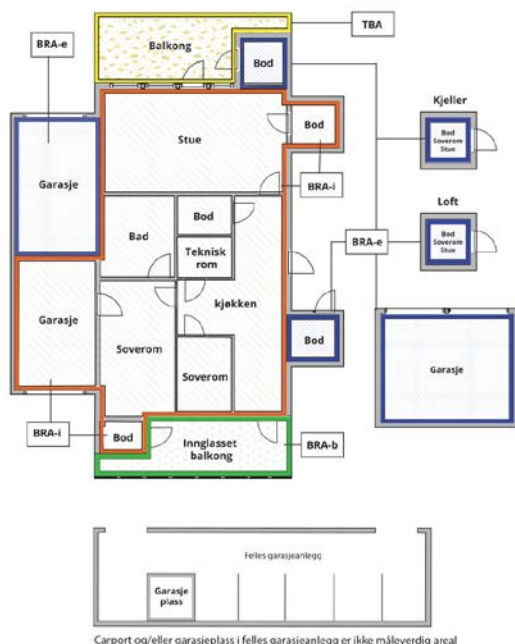
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	60			60	12
2.Etasje		5		5	
SUM	60	5			12
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
2.Etasje		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass med ladestasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Tan Sang Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	255		51	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ødegårds vei 18							
Hjemmelshaver Nguyen Tan Sang							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 225 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92036826			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO3047>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250085	

Selger 1 navn
Tan Sang Nguyen

Gateadresse	
Ødegårds vei 18	

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuge på vaske servant løsnet ca 5cm./ egen innsats

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250085

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sang Tan Nguyen	e336bd6b7382f4486762 df7341e9418744bcbaf5	07.08.2025 17:28:12 UTC	Signer authenticated by One time code

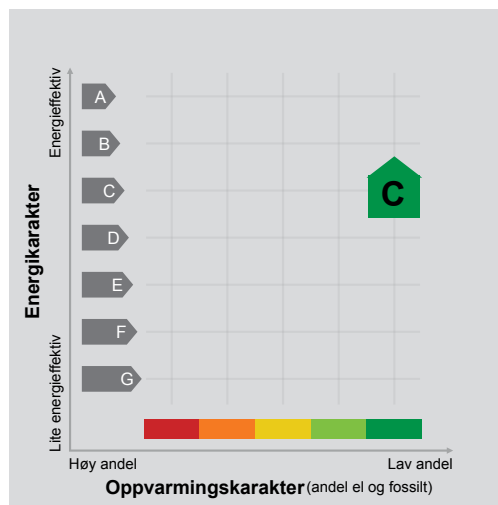
Document reference: 1104250085

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ødegårds vei 18
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300713627
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-157699
Dato	20.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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 byggsykdommer.





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	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Ødegårds vei 18 - Nabolaget Lur - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	9 min 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	21 min 1.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 0.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	4 min 2.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

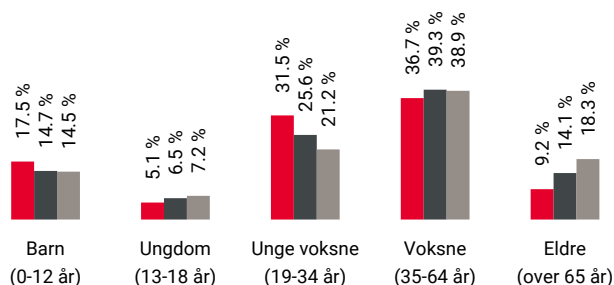
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	2 min 0.2 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	5 min
Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	17 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



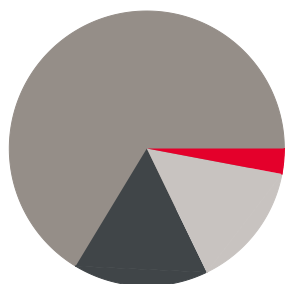
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Luhr skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.3 km	
⚽ Roald Amundsensvei 22 - balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 EVO SNØ	5 min	🚶
🚴 Sportytude Lørenskog Snø	7 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
16% rekkehus
67% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Metro Senter

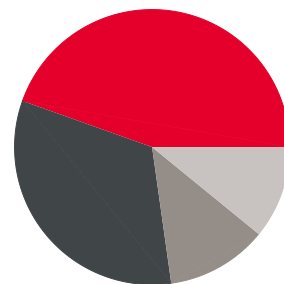
7 min 🚗



Apotek 1 Fjellhamar

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder
33% 6-12 år
12% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

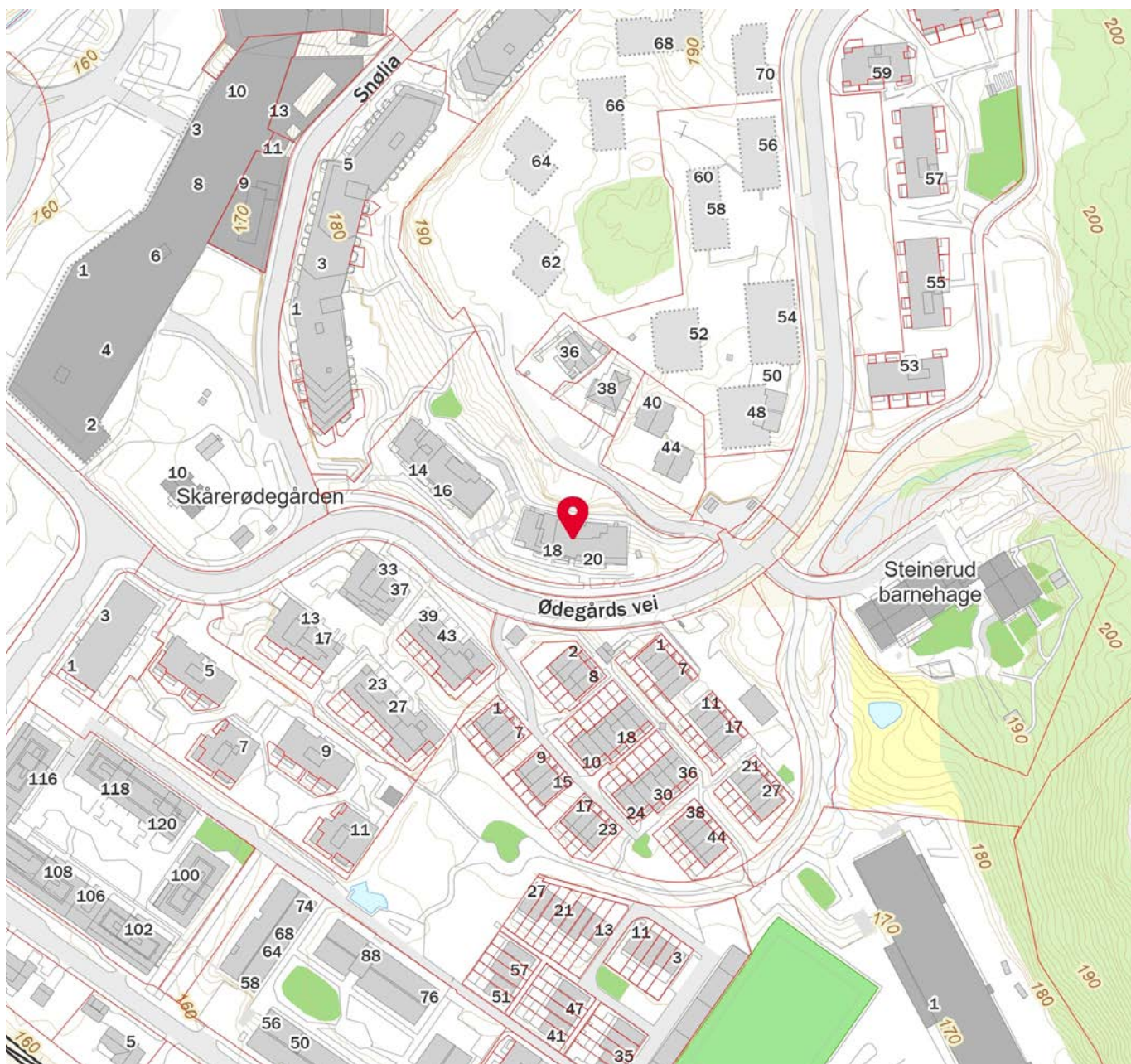
Lur

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Irfan Raja
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Deres ref.: 1104250085 . Vår ref.: 7982-1-051

Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Tribunen
Organisasjonsnr: 926186671
Seksjonseier: Nguyen, Tan Sang
Medeier:
Leilighetsnummer: 051
Adresse: Ødegårds Vei 18, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 51
Gnr. 106
Bnr. 255

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92036826.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Enkelte seksjonseiere har p-plass i garasjeanlegg - næringsseksjon nr 57 - realssameie i gnr. 106 / bnr. 255 Lørenskog. Ideell eierandel 1/61 del. Plassen følger boligen ved salg dersom ikke annet er oppgitt. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Movel er ekstern leverandør om avregning og betaling til den enkelte bruker av ladestasjonen. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Johansen tlf. 22865751 eller pr. e-post: pernille.olsen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 362,26,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent LSB	100,00	
Akonto fjernvarme	580,00	
Internett	196,00	
TV	337,00	
Felleskostnader	3 149,26	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	157,-
Fradragsberettigede kostnader:	50,-
Annen formue:	7 569,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Espen-Normann Olsen, e-post: tribunen@styererommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7982

SAMEIET TRIBUNEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRIBUNEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7982>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg
7. Avrenning på balkongene
8. Tretrapp
9. Helse, trivsel og sikkerhet
10. Sjøpøkkasser
11. Røyking på balkongen
12. Bruk av gjesteparkering
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRIBUNEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fred Arild Sandsnes Ødegårds Vei 16 og Lars Pedersen Ødegårds Vei 16.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 99 200,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 99 200,-.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 7982 - Sameiet Tribunen.pdf
- 2. Revisjonsberetning 7982 Sameiet Tribunen.pdf

Sak 6

Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Liggende sak ble fremmet av Oddbjørn Glenn Alnes i 2024, og styret har jobbet videre med saken.

Telenor, og det er mulig å få montert signalforsterker i garasjen gjennom Oneco. Dette vil koste minimum 100 000,- + moms.

Movel kan tilby:

Med bakgrunn i vedlagte skisser har vi utarbeidet to løsningsforslag, basert på at boligselskapet enten kjøper eller leier utstyret.

Vedlagt finner dere en rapport basert på anleggsskissen, som danner grunnlaget for estimering av utstyrs- og installasjonskostnader. Vi gjør oppmerksom på at prisene er estimerer, og at endringer kan forekomme dersom det blir aktuelt med en bestilling. På grunn av korte frister har vi dessverre ikke mulighet til å utarbeide et bindende tilbud.

Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar en investeringsramme med noe slingringsmonn, for å sikre nødvendige midler til etablering av wifiløsningen.

Prisestimer (inkl. mva):

Kjøp av utstyr: kr 32 922,-
Leie av utstyr: kr 2 289,- per måned
Installasjon: kr 30 000,-

Prisene forutsetter tilgjengelig internett via fiber i garasje. Internettabonnement inngås mellom Tribunen og valgt fiberleverandør. Vi har Telenor i bygget så dette vil være en ubetydelig sum.

Om løsningene:

Leiealternativet inkluderer driftsovervåkning for å sikre stabil drift. Utstyret som benyttes leveres av Cisco, kjent for høy driftssikkerhet.

Kjøpsalternativet benytter utstyr av typen Engenius, som ikke medfører månedlige kostnader. Tjenesten inkluderer støtte ved garantisaker, men ingen løpende drift utover konfigurering ved oppstart.

Styret hvis forslaget får flertall går vi en løsning hvor vi leier utstyret av Movel.

Forslag til vedtak

Kostnaden dekkes av eierne som har garasjeplass/garasjesameie. Dette er en nødvendig kostnad for garasjesameie.

Sak 7

Avrenning på balkongene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2024 fikk styret i oppgave å innhente priser på avrenning fra balkongene. Vi har gjennomført 4. stk. befaringer med forskjellige selskaper. Vi har sett på samme løsning som er utført på Silkeføret. Dette er ikke en løsning med takrenner hvor regnvannet forsvinner ned i kummer, men en løsning som kan forhindre at regnvann drypper ned på gelenderet under og spruter innover balkongene. Med en slik løsning må vi også fremover vise hensyn til de som bor under oss med tanke på vask osv. av balkongene da alt vann vil renne nedover til leilighetene som ligger på bakkenivå.

Tilbud,

Sender som avtalt pris på tilvirkning og montering av beslagsneser på balkonger der vann skal ledes utenfor rekkverk. Dette ser jeg for med må monteres innenfra hver balkong da det er vanskelig med lift. Beslag monteres oppunder betongdekke med plugg og skrue. Lakkert stålplate lik andre beslag. Har da tatt i utgangspunkt fremkant i av balkong. ca. kr 5000,- eks mva. pr stk.

Mvh Blikkenslager Rune Edvardsen

Styrets innstilling

Dette gjelder for 32 leiligheter hos oss - unntatt er toppleilighetene og førsteetasjene. Styret har hatt en befaring til en av leilighetene i Silkeføret, som har omtrent samme løsning, men uten at vi ble overbevist om at løsningen 100%. Kostnadene vil i så fall dekkes av alle våre 62 leiligheter med innkreving av kostnadene for utbedringen

da sameiet ikke kan legge ut en slik sum. Vi lar det være opp til Årsmøtet å avgjøre om vi skal gå videre med dette tilbudet. Andre løsninger med renner og nedløp blir altfor kostbare for oss hvis det skal monteres.

Forslag til vedtak

Styre ønsker å gjøre en prøvemontering på en balkong for å se om dette fungerer som forventet.

Vedlegg

3. Silkeføret (2).jpg

Sak 8

Tretrapp

Forslag fremmet av:

Morten Wroldsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ser at trappen benyttes av mange som ikke bor i sameiet. Vil tro at ved bygging av pluss boligene på baksiden vil bruken av trappen øke. Ønsker vi at trappen skal brukes som gjennomfartsåre. Hvem står for vedlikehold, snømåking etc. Hvem er ansvarlig hvis noen skader seg i trappen. Er dette en trapp vi er pliktig/tjent med å beholde eller kan vi fjerne den. Det finnes alternative veier rundt.

Styrets innstilling

Enstemmig styre ønsker å fjerne trappen. Før trappen kan fjernes må dette avklares med kommunen, vi venter på svar fra dem.

Svar fra Lørenskog kommune:

Hei.

Viser til din henvendelse på e-post av 23.04.2025 med spørsmål om rivning av utvendig trapp i terreng er søknadspliktig. Kommunen opplyser om at rivning av utetrappen er ikke søknadspliktig dersom den er under 50 m².

Trappen er totalt på 26 m² så vi trenger ikke å søke for å rive den.

Styret anbefaler at eierne stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Trapp fjernes

Sak 9

Helse, trivsel og sikkerhet

Forslag fremmet av:

Linda Charlotte Aarsland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter å ha bodd her i noen år ønsker jeg at gassgrill ikke blir lov å bruke, og at det isteden kun er elektrisk grill som er lov. Dette fordi det blir grillet enormt mye enkelte steder, og blir forstyrrende for naboer rundt. Umulig å ha vinduer på lufting da røyk og lukt siver inn.

Et annet punkt er også at gassbeholdere ikke skal utsettes for sterk sol og varme. Det blir veldig varmt på balkongene når sola står på. Det kan umulig være i henhold til brannsikkerheten.

Styrets innstilling

Vi minner om at det iht ordensreglene i sameiet ikke er tillatt å benytte kullgriller eller åpen flamme på balkonger og terrasser. Men gassgrill, og elektriske varianter er fullt tillatt å benytte.

Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

At kun elektrisk grill blir lov å bruke på balkongene.

Sak 10

Søppelkasser

Forslag fremmet av:

Veronika Kjensli Strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme et ønske om å få satt opp søppelkasser utenfor inngangene våres. Jeg har en gammel hund ikke sjeldent har lyst til å gå ned til søppelkassene om jeg har bæsjepose som er fylt opp. Ikke veldig fristende å ta med det inn i leiligheten.

Styrets innstilling

Dette vil øke kostnaden for våre vaktmestertjenester, samtidig så er det ikke veldig appetittlig å ha søppelkasser med bæsjeposer i inngangspartiene våre.

Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Plassere søppelkasser enten utenfor inngangene våres eller et annet sted hvor man kan kaste ting.

Sak 11

Røyking på balkongen

Forslag fremmet av:

Malin Lönnemo og Jørgen Linna

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å fremme et forslag til endring i sameiets vedtekter, og ber om at dette tas til vurdering på årsmøtet 26. mai.

Siden innflytting har vi nærmest daglig vært plaget av sigaretttrøyk fra seksjonen under oss. Det røykes regelmessig på verandaen der, og røyken stiger rett opp til vår veranda, verandadør og soveromsvindu. Særlig på kveldstid oppleves dette som sjenerende, da vi ofte ikke kan benytte vår egen veranda eller ha soveromsvindu/verandadør åpen uten å få en sterk røykelukt inn i leiligheten.

Vi foreslår derfor et tillegg i sameiets vedtekter – antakelig under punkt 3-2 – som forbyr røyking på verandaene, da dette kan være til skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Vår primære anbefaling er helt klart et fullstendig forbud mot røyking på verandaer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, ber vi om at det i det minste vurderes et tidsbegrenset forbud, for eksempel på kveldstid.

Styrets innstilling

Røykeloven regulerer ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk fra bakgård, balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Eierseksjonsloven tillater fastsettelse av ordensregler for hva som er tillatt på eiendommen, men røyking i eget hjem tilhører den private sfære og kan ikke reguleres av sameiet. Dette gjelder også for balkonger, selv om de teknisk sett er en del av fellesarealet.

Man kan ikke nekte folk å røyke i eget hjem eller på egen balkong med henvisning til røykeloven. Selv om røyking kan være til ulempe for andre, er det vanskelig å gripe inn juridisk. En dom i Sunnmøre tingrett viste at det er høy terskel for å få medhold i tvangssalg på grunn av røykplager.

Styret finner det derfor ikke tilrådelig å innføre et røykeforbud i vedtektene, men foreslår en generell oppfordring om å unngå røyking som sjenerer andre.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget fordi det er i strid med loven.

Forslag til vedtak

Konkret forslag til vedtektsendring: § 3-2 (3) Det er ikke tillatt å røyke på veranda eller andre uteområder som er tilknyttet den enkelte seksjon. Formålet med dette er å beskytte beboere mot passiv røyking og luktplager i egne leiligheter og utearealer.

Sak 12

Bruk av gjesteparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bruken av våre gjesteparkeringsplasser blir ofte misbrukt av gjeter i Snølia og av beboere i sameiet. For å få mer kontroll på plassene ønsker styret å inngå en avtale med Apcoa.

Biler uten gyldig paprkeringsbevis (de vi har i dag) vil bli bøtelagt hvis de står på våre plasser. Inntekten fra disse bøkene går 100 % til Apcoa.

Biler som misbruker plassene over lengre perioder vil styret kunne kontakte Apcoa slik at de også vil bli bøtelagt. I dag er det kun lov med korttidsparkering som er for eksempel fredag ettermiddag til søndag ettermiddag.

Kostnaden for sameiet er ny skilting av plassene, ca. 25000,- Utover det er det ingen kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme ja til forslaget

Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale med Apcoa for å regulere bruken av gjesteplasser i garasjeanlegget.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Normann Olsen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ingrid Holter
- Per Arne Andersen
- Trine Elisabeth Markussen Wroldsen
- Unni Nyseth Braathen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Josefine Sagen
- Torgunn Sofie Sagholen Wiig

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Espen Normann Olsen Ødegårds Vei 16

Styremedlem Per Arne Andersen Ødegårds Vei 20

Styremedlem Unni Nysleth Braathen Ødegårds Vei 20

Styremedlem Elin Ingrid Holter Ødegårds Vei 16

Styremedlem Trine Elisabeth M. Wroldsen Ødegårds Vei 14

Varamedlem Thuva Holstad Ødegårds Vei 16

Varamedlem Torgunn S Sagholen Wiig Ødegårds Vei 14

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tribunen

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Tribunen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926186671, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 255

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

Sameiet Tribunen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- 9. stk styremøter i 2024
- Styret nevner:
- Befaringer med utbygger og entreprenører
- Oppfølging av leverandører på uteområder og drift av eiendommen
- Innsendt nye fellesreklamasjoner til utbygger, samt oppfølging av de allerede innsendte
- Oppfølging av Facebook-gruppe

- Håndtert informasjonsutsendelser og tilganger på Vibbo
- Infobrev til beboere, Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet og el. sjekk og branninstruks
- Håndtert bestillinger av nøkkelbrikker
- Oppfølging av gjesteparkering, håndheving ifm misbruk
- Håndtert spørsmål og henvendelser fra seksjonseiere og leietakere, som regel finnes svarene på VIBBO og Viscenario
- Fulgt opp uheldige episoder med de det har angått
- Reforhandlet serviceavtaler
- Dialog med Lørenskog Stasjonsbyforening
- Dialog med boligselskaper i nærområde, utveksle erfaringer
- Driftet adganger til port åpner garasje
- Vedlikehold av ringetablå ved inngangene
- Arbeidet med budsjettering, fulgt med på strøm- og fyringskostnader.
- Fulgt opp måking /strøing, sendt melding til Toma ved behov.
- Dialog og møter vedr vasking av inne områdene, samt bytte av rengjøringspersonell.
- Vasking av innvendig og utvendig vinduer i oppgangene våre, samt heispuss.
- Fått henstand fra Lørenskog kommune ift å dele opp store fakturaer for å ikke ødelegge likviditeten i sameiet.
- Utbedret skader som har oppstått i bygget med forskjellige håndverkere
- Befaringer med nye håndverkere, innhentet priser for utbedringer som vannavrenning osv.
- Befaringer i bygget med utbygger av Snøbyen pluss, Ø. M. Fjeld, sikre at skader ikke oppstår ved sprenging osv.
- Utdeling av info skriv i postkasser
- Holdt gangveier på taket åpne for snø for å sikre tilgang til ventilasjonsrommene vinterstid
- Resetting av heiser når de har stoppet
- Oppfølging av seksjoner med null forbruk Techem
- Oppfølging av Movel og ladere som ikke har fungert
- Rapportering vannmålere
- Forhandlet med kommunen, oppdeling av faktura (likviditet)
- Utbedre enkle skader i bygget som styret selv kan utbedre

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 997 814	2 588 144	2 998 000	3 187 000
Ladeinntekter EL-bil		0	6 854	0	0
Andre inntekter	3	2 346	4 910	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 000 160	2 599 908	2 998 000	3 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-8 742	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-62 000	-62 000	-62 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-7 968	-11 782	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 620	-109 955	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-5 947	-6 019	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-597 976	-501 469	-440 000	-450 000
Forsikringer		-98 213	-100 432	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-938 252	-855 090	-1 000 000	-1 032 000
Ladekostnader EL-bil		-8 163	-7 534	-6 000	-6 000
Energi/fyring	10	-313 084	-375 361	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 970	-302 153	-330 000	-343 000
Andre driftskostnader	11	-369 275	-344 193	-377 000	-389 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 855 210	-2 684 730	-2 964 000	-3 059 000
DRIFTSRESULTAT		144 950	-84 822	34 000	128 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 983	2 441	0	0
Finanskostnader	13	-3 458	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 525	2 441	0	0
ÅRSRESULTAT		152 475	-82 381	34 000	128 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 475	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-82 381		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 408	11 933
Forskuddsbetalte kostnader		107 510	99 928
Andre kortsiktige fordringer	14	25 000	85 000
Energiavregning	15	58 459	111 360
Driftskonto OBOS-banken		664 961	505 558
Sparekonto OBOS-banken		8 355	483
SUM OMLØPSMIDLER		877 693	814 262
SUM EIENDELER		877 694	814 262
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		528 430	375 954
SUM EGENKAPITAL		528 430	375 954
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 020	65 839
Leverandørgjeld		297 244	372 468
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 264	438 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		877 694	814 262
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 28.03.2025
Styret i Sameiet Tribunen

Espen-Normann Olsen/s/ Trine E. Markussen Wroldsen/s/ Elin Ingrid Holter/s/

Per Arne Andersen/s/ Unni Nysleth Braathen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 489 680
TV	241 948
Garasje	104 400
Internett	88 580
Kontingent LSB	73 206
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	2 997 814

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsgebyr	900
Opprydding kundereskontro	36
Tillegg montering lader	1 410
SUM ANDRE INNTEKTER	2 346

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 62 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 968.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 947
SUM KONSULENTHONORAR	-5 947

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 205
Drift/vedlikehold VVS	-81 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 597
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 701
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 955
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-597 976

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-617 248
Renovasjonsavgift	-321 004
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-938 252

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 083
Andre fyringskostnader, ikke avregnet 2023	-178 002
SUM ENERGI / FYRING	-313 084

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 706
Annet driftsmateriale	-2 170
Vaktmestertjenester	-38 764
Renhold ved firmaer	-129 455
Snørydding	-102 252
Gressklipping	-15 183
Andre fremmede tjenester	-2 398
Andre kontorkostnader	-645
Kontingenter	-73 200
Bank- og kortgebyr	-3 488
Øreavrundning	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-369 275

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	7 811
Renter bank	2 589
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	583
SUM FINANSINNTEKTER	10 983

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 458
SUM FINANSKOSTNADER	-3 458

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for viderefakt. ladebokser	25 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 000

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-672 543
SUM INTEKTER	-672 543

KOSTNADER

Techem	41 610
Fjernvarme	691 163
SUM KOSTNADER	732 774

Uoppgjorte avregninger tidligere år	-1 772
-------------------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	58 459
----------------------------	---------------

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.

Resultatanalyse 2024

Sameiet Tribunen

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 997 814	2 998 000	186	0 %
Andre inntekter	2 346	0	-2 346	100 %
Sum driftsinntekter	3 000 160	2 998 000	-2 160	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 742	-9 000	-258	3 %
Styrehonorar	-62 000	-62 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 968	-9 000	-1 032	11 %
Forretningsførerhonorar	-115 620	-116 000	-380	0 %
Konsulenthonorar	-5 947	-5 000	947	-19 %
Drift og vedlikehold	-597 976	-440 000	157 976	-36 %
Forsikringer	-98 213	-110 000	-11 787	11 %
Kommunale avgifter	-938 252	-1 000 000	-61 748	6 %
Ladekostnader EL-bil	-8 163	-6 000	2 163	-36 %
Energi/fyring	-313 084	-500 000	-186 916	37 %
TV-anlegg/bredbånd	-329 970	-330 000	-30	0 %
Andre driftskostnader	-369 275	-377 000	-7 725	2 %
Sum driftskostnader	-2 855 210	-2 964 000	-108 790	4 %
Driftsresultat	144 950	34 000	-110 950	-326 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 983	0	-10 983	100 %
Finanskostnader	-3 458	0	3 458	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	7 525	0	-7 525	100 %
Årsresultat	152 475	34 000	-118 475	-348 %

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRIBUNEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRIBUNEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SBAUN-D5WBI-DEQCZ-SFM1D-WQP80-GDOA2

Vedlegg 3 til sak 7. Avrenning på balkongene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 7982 Selskapsnavn: SAMEIET TRIBUNEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Pernille Olsen fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Fred Arild Sandsnes Ødegårds Vei 16 og Lars Pedersen Ødegårds Vei 16. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes. ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 99 200,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg

Kostnaden dekkes av eierne som har garasjeplass/garasjesameie. Dette er en nødvendig kostnad for garasjesameie.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Avrenning på balkongene

Styre ønsker å gjøre en prøvemontering på en balkong for å se om dette fungerer som forventet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Tretrapp

Trapp fjernes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Helse, trivsel og sikkerhet

At kun elektrisk grill blir lov å bruke på balkongene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Sjøppelkasser

Plassere søppelkasser enten utenfor inngangene våres eller et annet sted hvor man kan kaste ting.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Røyking på balkongen

Konkret forslag til vedtektsendring: § 3-2 (3) Det er ikke tillatt å røyke på veranda eller andre uteområder som er tilknyttet den enkelte seksjon. Formålet med dette er å beskytte beboere mot passiv røyking og luktplager i egne leiligheter og utearealer.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Bruk av gjesteparkering

Sameiet inngår avtale med Apcoa for å regulere bruken av gjesteplasser i garasjeanlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Espen Normann Olsen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Elin Ingrid Holter

☐ Per Arne Andersen

☐ Trine Elisabeth Markussen Wroldsen

☐ Unni Nyseth Braathen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Josefine Sagen

☐ Torgunn Sofie Sagholen Wiig



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TRIBUNEN

Organisasjonsnummer: 926186671

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 12:00 til 29. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Fred Arild Sandsnes Ødegårds Vei 16 og Lars Pedersen Ødegårds Vei 16.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 99 200,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 99 200,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Dekning telefon eller wifi i garasjeanlegg

Liggende sak ble fremmet av Oddbjørn Glenn Alnes i 2024, og styret har jobbet videre med saken.

Telenor, og det er mulig å få montert signalforsterker i garasjen gjennom Oneco. Dette vil koste minimum 100 000,- + moms.

Movel kan tilby:

Med bakgrunn i vedlagte skisser har vi utarbeidet to løsningsforslag, basert på at boligselskapet enten kjøper eller leier utstyret.

Vedlagt finner dere en rapport basert på anleggsskissen, som danner grunnlaget for estimering av utstyrs- og installasjonskostnader. Vi gjør oppmerksom på at prisene er estimerer, og at endringer kan forekomme dersom det blir aktuelt med en bestilling. På grunn av korte frister har vi dessverre ikke mulighet til å utarbeide et bindende tilbud.

Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen vedtar en investeringsramme med noe slingringsmonn, for å sikre nødvendige midler til etablering av wifiløsningen.

Prisestimer (inkl. mva):

Kjøp av utstyr: kr 32 922,-

Leie av utstyr: kr 2 289,- per måned

Installasjon: kr 30 000,-

Prisene forutsetter tilgjengelig internett via fiber i garasje. Internettabonnement inngås mellom Tribunen og valgt fiberleverandør. Vi har Telenor i bygget så dette vil være en ubetydelig sum.

Om løsningene:

Leiealternativet inkluderer driftsovervåkning for å sikre stabil drift. Utstyret som benyttes leveres av Cisco, kjent for høy driftssikkerhet.

Kjøpsalternativet benytter utstyr av typen Engenius, som ikke medfører månedlige kostnader. Tjenesten inkluderer støtte ved garantisaker, men ingen løpende drift utover konfigurering ved oppstart.

Styret hvis forslaget får flertall går vi en løsning hvor vi leier utstyret av Movel.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Avrenning på balkongene

I 2024 fikk styret i oppgave å innhente priser på avrenning fra balkongene. Vi har gjennomført 4. stk. befaringer med forskjellige selskaper. Vi har sett på samme løsning som er utført på Silkefåret. Dette er ikke en løsning med takrenner hvor regnvannet forsvinner ned i kummer, men en løsning som kan forhindre at regnvann drypper ned på gelenderet under og spruter innover balkongene. Med en slik løsning må vi også fremover vise hensyn til de som bor under oss med tanke på vask osv. av balkongene da alt vann vil renne nedover til leilighetene som ligger på bakkenivå.

Tilbud,

Sender som avtalt pris på tilvirkning og montering av beslagsneser på balkonger der vann skal ledes utenfor rekkverk. Dette ser jeg for med må monteres innenfra hver balkong da det er vanskelig med lift. Beslag monteres oppunder betongdekke med plugg og skruer. Lakkert stålplate lik andre beslag. Har da tatt i utgangspunkt fremkant i av balkong. ca. kr 5000,- eks mva. pr stk.

Mvh Blikkenslager Rune Edvardsen

Styrets innstilling

Dette gjelder for 32 leiligheter hos oss - unntatt er toppleilighetene og førsteetasjene. Styret har hatt en befaring til en av leilighetene i Silkefåret, som har omtrent samme løsning, men uten at vi ble overbevist om at løsningen 100%. Kostnadene vil i så fall dekkes av alle våre 62 leiligheter med innkreving av kostnadene for utbedringen da sameiet ikke kan legge ut en slik sum. Vi lar det være opp til Årsmøtet å avgjøre om vi skal gå videre med dette tilbudet. Andre løsninger med renner og nedløp blir altfor kostbare for oss hvis det skal monteres.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Tretrapp

Fremmet av: Morten Wroldsen

Ser at trappen benyttes av mange som ikke bor i sameiet. Vil tro at ved bygging av pluss boligene på baksiden vil bruken av trappen øke. Ønsker vi at trappen skal brukes som gjennomfartsåre. Hvem står for vedlikehold, snømåking etc. Hvem er ansvarlig hvis noen skader seg i trappen. Er dette en trapp vi er pliktig/tjent med å beholde eller kan vi fjerne den. Det finnes alternative veier rundt.

Styrets innstilling

Enstemmig styre ønsker å fjerne trappen. Før trappen kan fjernes må dette avklares med kommunen, vi venter på svar fra dem.

Svar fra Lørenskog kommune:

Hei.

Viser til din henvendelse på e-post av 23.04.2025 med spørsmål om rivning av utvendig trapp i terreng er søknadspliktig. Kommunen opplyser om at rivning av utetrappen er ikke søknadspliktig dersom den er under 50 m².

Trappen er totalt på 26 m² så vi trenger ikke å søke for å rive den.

Styret anbefaler at eierne stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Helse, trivsel og sikkerhet

Fremmet av: Linda Charlotte Aarsland

Etter å ha bodd her i noen år ønsker jeg at gassgrill ikke blir lov å bruke, og at det isteden kun er elektrisk grill som er lov. Dette fordi det blir grillet enormt mye enkelte steder, og blir forstyrrende for naboer rundt. Umulig å ha vinduer på lufting da røyk og lukt siver inn.

Et annet punkt er også at gassbeholdere ikke skal utsettes for sterk sol og varme. Det blir veldig varmt på balkongene når sola står på. Det kan umulig være i henhold til brannsikkerheten.

Styrets innstilling

Vi minner om at det iht ordensreglene i sameiet ikke er tillatt å benytte kullgriller eller åpen flamme på balkonger og terrasser. Men gassgrill, og elektriske varianter er fullt tillatt å benytte.

Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3
Antall stemmer mot vedtaket: 22
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Søppelkasser

Fremmet av: Veronika Kjensli Strøm

Ønsker å fremme et ønske om å få satt opp søppelkasser utenfor inngangene våres. Jeg har en gammel hund ikke sjeldent har lyst til å gå ned til søppelkassene om jeg har bæsjepose som er fylt opp. Ikke veldig fristende å ta med det inn i leiligheten.

Styrets innstilling

Dette vil øke kostnaden for våre vaktmestertjenester, samtidig så er det ikke veldig appetittlig å ha søppelkasser med bæsjeposer i inngangspartiene våre.

Styret anbefaler at eierne stemmer i mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 20
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Røyking på balkongen

Fremmet av: Malin Lönnemo og Jørgen Linna

Vi ønsker å fremme et forslag til endring i sameiets vedtekter, og ber om at dette tas til vurdering på årsmøtet 26. mai.

Siden innflytting har vi nærmest daglig vært plaget av sigarettøyk fra seksjonen under oss. Det røykes regelmessig på verandaen der, og røyken stiger rett opp til vår veranda, verandadør og soveromsvindu. Særlig på kveldstid oppleves dette som sjenerende, da vi ofte ikke kan benytte vår egen veranda eller ha soveromsvindu/verandadør åpen uten å få en sterk røykelukt inn i leiligheten.

Vi foreslår derfor et tillegg i sameiets vedtekter – antakelig under punkt 3-2 – som forbyr røyking på verandaene, da dette kan være til skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Vår primære anbefaling er helt klart et fullstendig forbud mot røyking på verandaer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, ber vi om at det i det minste vurderes et tidsbegrenset forbud, for eksempel på kveldstid.

Styrets innstilling

Røykeloven regulerer ikke røyking utendørs eller i private hjem. Røyk fra bakgård, balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde.

Eierseksjonsloven tillater fastsettelse av ordensregler for hva som er tillatt på eiendommen, men røyking i eget hjem tilhører den private sfære og kan ikke reguleres av sameiet. Dette gjelder også for balkonger, selv om de teknisk sett er en del av fellesarealet.

Man kan ikke nekte folk å røyke i eget hjem eller på egen balkong med henvisning til røykeloven. Selv om røyking kan være til ulempe for andre, er det vanskelig å gripe inn juridisk. En dom i Sunnmøre tingrett viste at det er høy terskel for å få medhold i tvangssalg på grunn av røykplager.

Styret finner det derfor ikke tilrådelig å innføre et røykeforbud i vedtektene, men foreslår en generell oppfordring om å unngå røyking som sjenerer andre.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer imot forslaget fordi det er i strid med loven.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Bruk av gjesteparkering

Bruken av våre gjesteparkeringsplasser blir ofte misbrukt av gjeter i Snølia og av beboere i sameiet. For å få mer kontroll på plassene ønsker styret å inngå en avtale med Apcoa.

Biler uten gyldig paprkeringsbevis (de vi har i dag) vil bli bøtelagt hvis de står på våre plasser. Inntekten fra disse bøkene går 100 % til Apcoa.

Biler som misbruker plassene over lengre perioder vil styret kunne kontakte Apcoa slik at de også vil bli bøtelagt. I dag er det kun lov med korttidsparkering som er for eksempel fredag ettermiddag til søndag ettermiddag.

Kostnaden for sameiet er ny skilting av plassene, ca. 25000,- Utover det er det ingen kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme ja til forslaget

Forslag til vedtak:

Sameiet inngår avtale med Apcoa for å regulere bruken av gjesteplasser i garasjeanlegget.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Normann Olsen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Normann Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Arne Andersen (23 stemmer)

Elin Ingrid Holter (24 stemmer)

Trine Elisabeth Markussen Wroldsen (24 stemmer)

Unni Nyseth Braathen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Arne Andersen

Elin Ingrid Holter

Trine Elisabeth Markussen Wroldsen

Unni Nyseth Braathen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Josefine Sagen (24 stemmer)

Torgunn Sofie Sagholen Wiig (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Josefine Sagen

Torgunn Sofie Sagholen Wiig

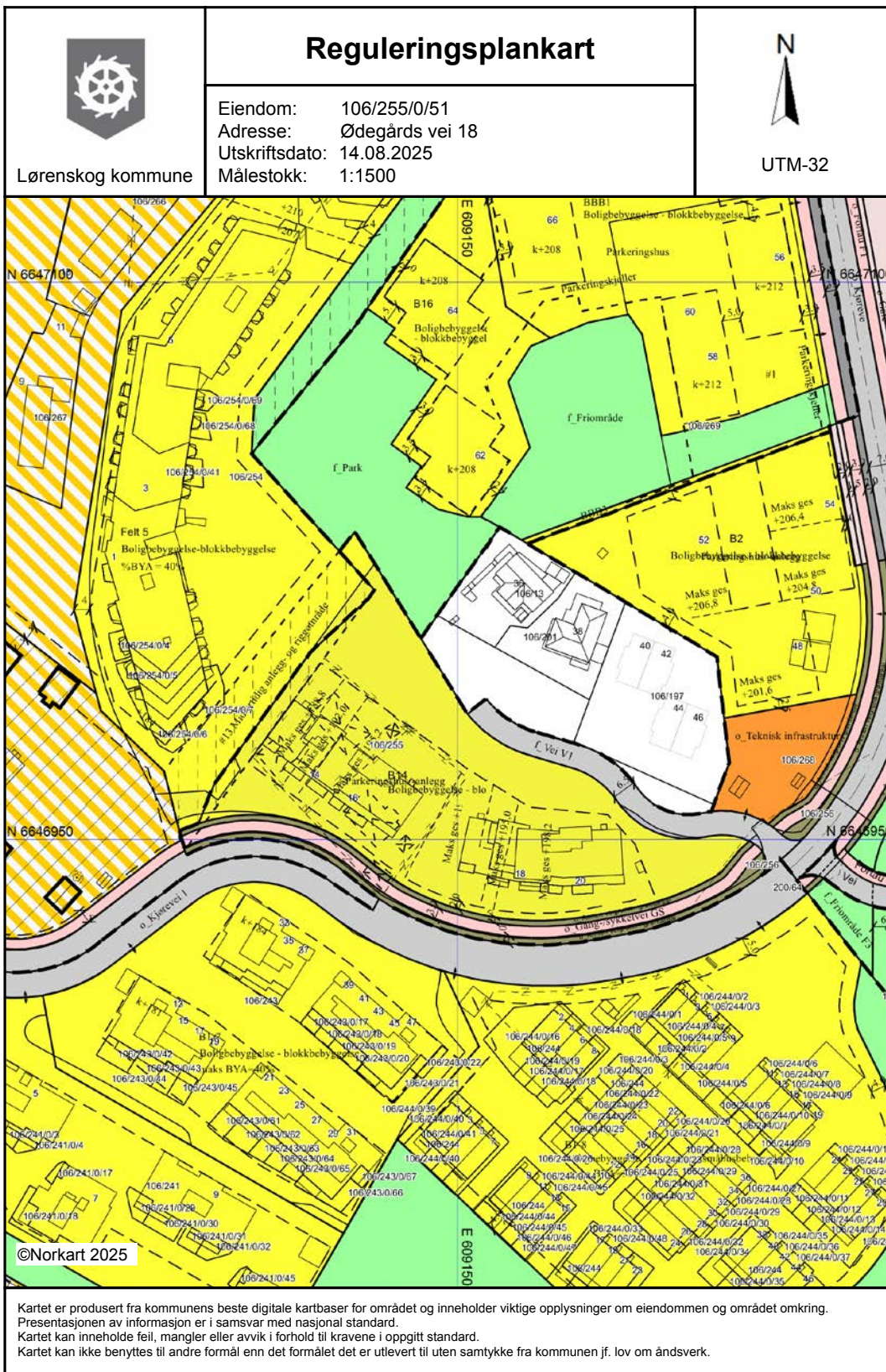
Møteleder: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne: Lars Pedersen/s/

Protokollvitne: Fred-Arild Sandsnes/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Espen Normann Olsen	2025-2027
Styremedlem	Per Arne Andersen	2025-2027
Styremedlem	Unni Nysleth Braathen	2025-2027
Styremedlem	Elin Ingrid Holter	2025-2027
Styremedlem	Trine Elisabeth M. Wroldsen	2025-2027
Varamedlem	Josefine Sagen	2025-2026
Varamedlem	Torgunn Wiig	2025-2026



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Turveg
	Frømråde
	Park
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abo	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Påskrift plantilbehør



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ødegårds vei 18
1470 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre