

A modern, bright living room with large windows and a balcony. The room features a light-colored sofa with several pillows and a throw blanket, a round wooden dining table with dark chairs, and a large glass door leading to a balcony. The balcony has a wooden deck and a closed patio umbrella. The interior has a minimalist design with a light-colored wall, a small plant on a shelf, and a string of lights. The floor is covered with a light-colored rug. The overall atmosphere is clean, bright, and contemporary.

aktiv.

Ødegårds vei 43, 1470 LØRENSKOG

**Lekker & moderne 2-roms med
stor terrasse på 27 m² | Store
vindusflater og god planløsning |
Garasjeplass og bod**



Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 3 896 390,-
Felleskostn.: Kr 4 684,-
Selger: Marthe Jensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 42/48 kvm
Tomtstr.: 5471.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 243
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1008250343

Ditt neste hjem?

Vi har gleden av å presentere en moderne og innbydende 2-roms leilighet i et nyetablert og attraktivt nabolag i Lørenskog! Denne leiligheten har gjennomgående god standard og en planløsning som kombinerer luftige oppholdsrom og praktiske løsninger. Her får du lyse flater, god romfølelse og pent lysinnslipp. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder en romslig entré med en god oppbevaringsplass i bod, et praktisk kjøkken, en romslig stue, et delikat bad, et lunt soverom og en stor balkong.

Merk deg dette:

- Lys stue med store vindusflater
- Integrerte hvitevarer
- Stor terrasse på 27 m² med gode solforhold
- Bod med skyvedørsfronter i entré
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Stor kjellerbod
- Flott beliggenhet med gode kollektivtilbud

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Energiattest	73
Nabolagsprofil	82
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, garderobe, soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponerer ifølge vedtektene av denne seksjonen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5471.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet er pent opparbeidet med gressplener, busker, trær, sittegrupper, sykkelparkering og mer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyetablert og populært boligområde i Lørenskog Stasjonsby, kjent for sin sentrale beliggenhet og gode kombinasjon av byliv og rekreasjonsmuligheter. Her bor du med kort vei til både natur, servicetilbud og et rikt aktivitetstilbud, alt innen gangavstand.

I nærområdet finner du flere flotte turområder og vann, som Fjellhamardammen, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet, hvor det blant annet er en barnevennlig badeplass med langgrunt vann. Lørenskog Hus er også verdt et besøk, med bibliotek, kino, konserter og kulturskole samlet i samme bygg. Kommunen har et bredt og aktivt idrettstilbud som dekker mange interesser, blant annet ballplasser, ishall ved Metro, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane på Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Losby-området er et populært mål for friluftsliv, med både golfbane, besøksgård og tilgang til Østmarka. Her kan du gå tur, sykle eller padle kano innover i det flotte skogsterrenget. Losby besøksgård tilbyr både kafé og muligheten til å hilse på ulike husdyr, og er et hyggelig utfluktsmål for både barn og voksne.

Et av områdets store trekkplastre er SNØ, verdens første helårsarena for innendørs snøopplevelser. Anlegget ligger bare noen minutters gange fra eiendommen og har blant annet fire alpinbakker, stol- og koppheis, blåpark med hopp, rundt to kilometer langrennsløype og et innendørs lekeområde. Her er det åpent hver dag, hele året.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Rema 1000 like i nærheten, og både Kiwi, Coop Mega og Joker innen kort gangavstand. I tillegg har du kort vei til både Triaden Lørenskog Storsenter og Metro, som byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre, ligger også bare en kort kjøretur unna.

Området har et godt kollektivtilbud med både buss og tog. Lørenskog stasjon ligger omtrent åtte minutters gange fra boligen, og herfra går toget til Oslo S på cirka 16 minutter. Med bil tar det cirka fem minutter til Lørenskog sentrum, ni minutter til Strømmen, ti minutter til Lillestrøm og under en halvtime til Oslo Lufthavn.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Luhr skole (1-7 kl.) - 4 min gange fra leiligheten

Wang Ung Romerike (8-10 kl.) - 5 min gange fra leiligheten

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) - 22 min gange fra leiligheten

Fjellsrud skole (8-10 kl.) - 4 min i bil fra leiligheten

Solheim skole (1-7 kl.) - 5 min i bil fra leiligheten
Kjenn skole (8-10 kl.) - 5 min i bil fra leiligheten
Lørenskog friskole (1-10 kl.) - 7 min i bil fra leiligheten

Barnehager:

Steinerud barnehage - 4 min gange fra leiligheten
Framtia barnehage - 5 min gange fra leiligheten
Margaretalia barnehage - 7 min gange fra leiligheten

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2018 med betong- og trekonstruksjoner.
Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt. Det bemerkes manglende vannsikrings system på kjøkken, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Dører

Malt glatt entrédør B30 (branndør).

Verandadør med 3-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

Ytterdører subber mot karm/terskel.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørene.

Baderom.

Overflater vegger og himling. TG 2.

Veggene har fliser. Taket har metall plater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i veggfuger i dusjsonen. Liten ripe/overflate skade på en sokkel flis i dusjsonen.

Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Veggene har fliser. Taket har metall plater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i veggfuger i dusjsonen.

Liten ripe/overflate skade på en sokkel flis i dusjsonen.

Konsekvens:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter. Det er målt ca 28 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ca 18/10 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant). Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (dvs. 16 mm).

Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet.

Overflater og innredning. TG 1.

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Elektrisk anlegg. TG2.

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. 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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2018 Byggeår 2018, antar at det elektriske anlegget også er fra dette året. Ingen rehabilitering er gjort i boligen etter innflytting.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja. Det er DE elektro AS som er elektroinstallatør av det elektriske anlegget og gjort elektriske arbeider i boligens byggeperiode.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på

deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Det er byttet fra vanlig lysbryter til dimme-lysbyter i stue og soverom. Dette ble gjort av faglært elektriker.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstmann har påvist avvik i forhold til sluk, se tilstandsrapport. Videre ble det påvist at enkelte flisfuger har riss/sprekker, samt en liten ripe/ overflate skade på en sokkel flis i dusjsonen. Dette har vi ikke oppdaget selv, og det har heller ikke vært noen utfordringer med dette.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: En sprekk i vegg over ett av vinduene i stue på ettårsbefaring. Dette ble utbedret av utbygger. I 2021 så jeg at det var enkelte steder parketten skled litt ifra hverandre, mens andre steder bulet det. Dette ble en reklamasjonssak, og all parkett ble skiftet i 2022. Det er uklart hva som var årsak, men det ble antatt at det kunne være pga bevegelser i grunnen. Ingen problemer med parkett i etterkant.

Takstmann påpekte at ytterdør subber mot karm/terskel. Ikke utbedret. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Parkettpartner

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet parkett

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Selvaag

Beskrivelse av arbeidet: Fikset sprekk over vindu

Generelt:

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Har over tid vært en utfordring med mye vann i garasjen på vinterstid. Dette kunne blant annet trekke inn i enkeltes av naboenes boder. Aldri vært en utfordring for denne leilighetens bod. Vinteren 2025 ble det gjort et større arbeid, hvor man støpte gulvene i kjelleren på nytt og hevet parkeringsplassene, slik at vann fra bilene skulle samles i veibanen istedenfor at det skulle renne mot bodene. Vinteren 2026 merker vi stor forbedring. Det er ikke installert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin. Dette var ikke vi klar over, før vi hadde takstmann

her. Dette bør installeres av ny eier. Det kan innimellom "sive" inn matlukt i leiligheten via ventilasjonsanlegget. Dette har vært tatt opp med utbygger, men det er uklart hva det skyldes.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod og balkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Entré

Gangen er romslig og har gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i den romslige garderobeløsningen.

Stue

Lys og luftig stue med store vindusflater som sørger for et godt naturlig lysinnslipp.

Stuen lar seg enkelt møblere med en koselig sofagruppe og TV-møblement. Rommet har definerte soner til møblement, og det er også god plass til å innrede med en romslig spisegruppe. Her kan måltidene nytes rundt spisebordet med nydelig utsikt gjennom store vinduer.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og åpen sone. Leiligheten har et lekkert kjøkken med takhøy innredning og en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er også utstyrt med flotte integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Soverom

Lyst og innbydende soverom med praktisk garderobeløsning og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet vender ut mot rolig svalgang. Dørene på hver side av sengen gir praktisk og romslig adkomst fra begge sider. Fra soverommet har du direkte tilgang til badet.

Baderom

Delikat flislagt baderom med downlights og behagelig gulvvarme. Innredningen har nedfelt dusjhjørne med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med integrert lys, og veggmontert wc. Badet har mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Balkong

Fra stuen er det utgang til leilighetens herlige balkong på ca. 27 m². Denne sørvestvendte balkongen nyter av gode solforhold og pent, usjenert utsyn over felles utearealer. Balkongen er delvis overbygd og har skillevegger mot naboene, så her kan fine sommerdager- og kvelder nytes uten innsyn. Balkongen har rikelig med plass til å innrede med ønsket utemøblement.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt glatt entrédør B30 (branndør). Verandadør med 3-lags glass i trekarmer. Utgang fra spisestue til delvis overbygd (ca 12 m²) veranda med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 27 m². Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNVENDIG

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Leiligheten er tilknyttet felles sprinkler og brannvarslingsanlegg. Skyvedørsgarderobe. Downlight.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn. Komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Stoppekran i inspeksjonsluke i kjøkken. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap/mangler adkomst til rørskap i baderomstak. Hoved stoppekransen er ikke funksjonstestet. Avløpsrør av plast, synlig. Støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Boligen har felles balansert ventilasjon. Filter er ikke inspisert. Det er sentralanlegg for varmt vann. Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Garderobeskap på soverom medfølger ikke salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2022:

Bytte av parkett.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6682158

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

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

Energi**Oppvarming**

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Info strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris på eiendommen.

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 3 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Onsdag 10. desember 2025 vedtok kommunestyret å innføre eiendomsskatt på alle eiendommer i Lørenskog. Kommunen har hatt eiendomsskatt på næringseiendom siden 2005.

Alle som skal betale eiendomsskatt, vil få tilsendt en skatteseddel der det står hvor mye du skal betale. Skatteseddelen sendes fra kommunen før 1. april 2026. Du mottar skatteseddelen i din digitale postkasse, eventuelt på papir i postkassen. Virksomheter får tilsendt skatteseddelen i Altinn. Før du mottar skatteseddelen kan du bruke vår kalkulator for å beregne hvor mye du skal betale i eiendomsskatt.

Kalkulator for eiendomsskatt: www.lorenskog.kommune.no/eiendomsskatt

Formuesverdi primær

Kr 864 970

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 459 880

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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).

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

42/4835

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 684,20,-

Herav:

Kontingent Lørenskog Stasjonsby: 150,00

A konto fjernvarme: 850,00

Garasje: 346,50

Felleskostnader: 2 826,70

Digital-tv/internett: 511,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 684

Andel fellesgjeld år

2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Blinken;

Organisasjonsnummer

921658400

Om sameiet

Sameiet består av 88 seksjoner. Eierseksjonssameiet Blinken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921658400, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Ødegårds Vei 13 - 47. Gårds- og bruksnummer: 106, 243. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Eierseksjonssameiet Blinken har ingen ansatte.

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

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod, parkeringsplasser (i garasjekjeller) og private uteareal.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing,

boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Sameiet har skiftet ut alle hallogenlampene i fellesområdet til LED med Plejd-system.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være medfølge salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

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

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Lufting av dyr skal gjøres utenfor sameiets fellesarealer. Som sameiets fellesarealer regnes alt av gangarealer,

utearealer, trappeoppganger og felles garasjeanlegg.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 243, seksjonsnummer 19 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:

3222/106/243/19:

02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utsifting

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer

Lørenskog EL-verk.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

PB:B.2.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1009
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1099
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn
B. 9/1987
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring,
fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.
Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161139 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:241 Snr:56
Rett til adkomst til avfallssystem på tomten
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.07.2018 - Dokumentnr: 1002379 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 42/4835

01.01.2020 - Dokumentnr: 939650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:106 Bnr:243 Snr:19

04.10.2022 - Dokumentnr: 1109415 - Reseksjonering
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 42/4835

Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 171701 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:106 Bnr:243 Snr:19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget mottatt: 13.06.2019

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

96 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 908 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 911 090 (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 96 390

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

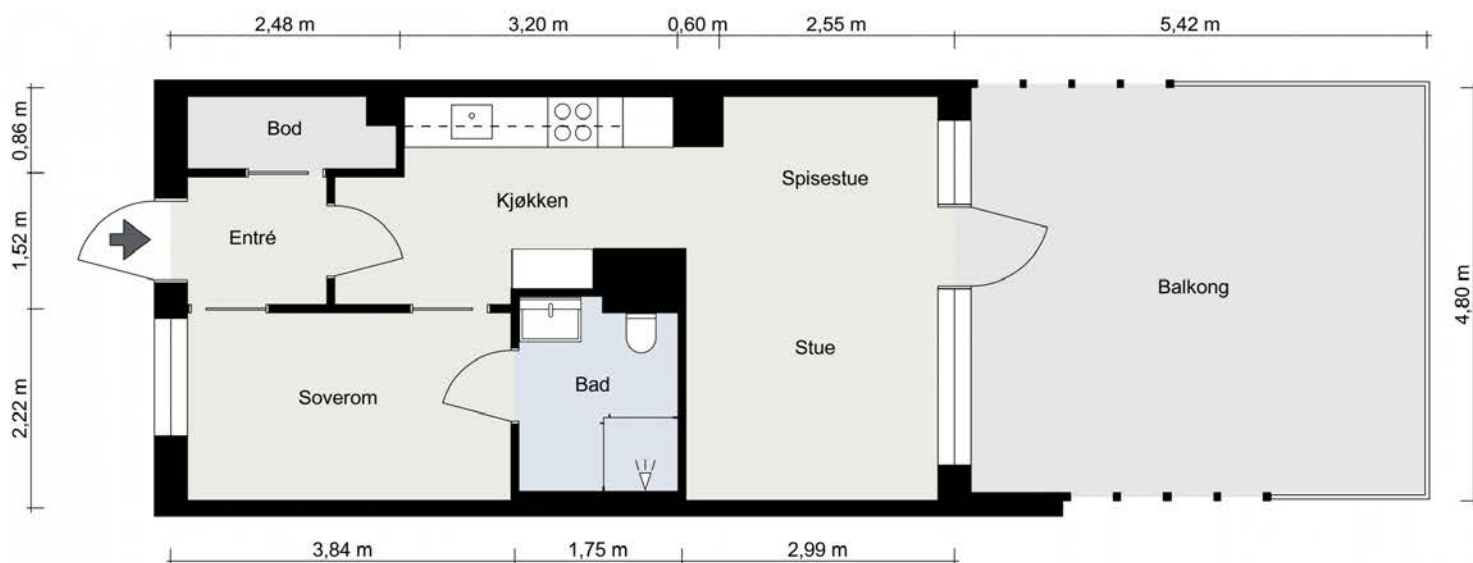
Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Oppdragstaker

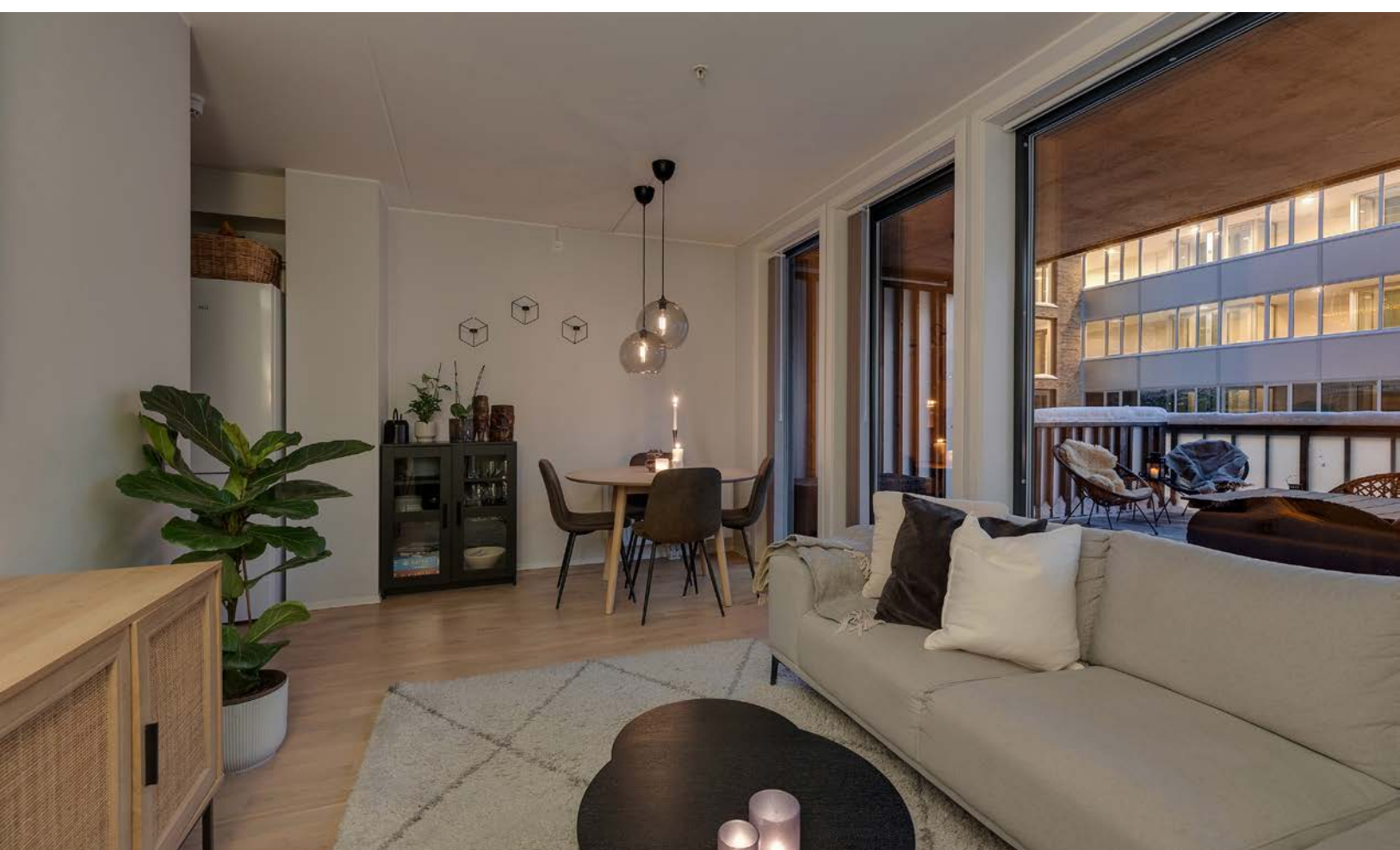
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

12.01.2026





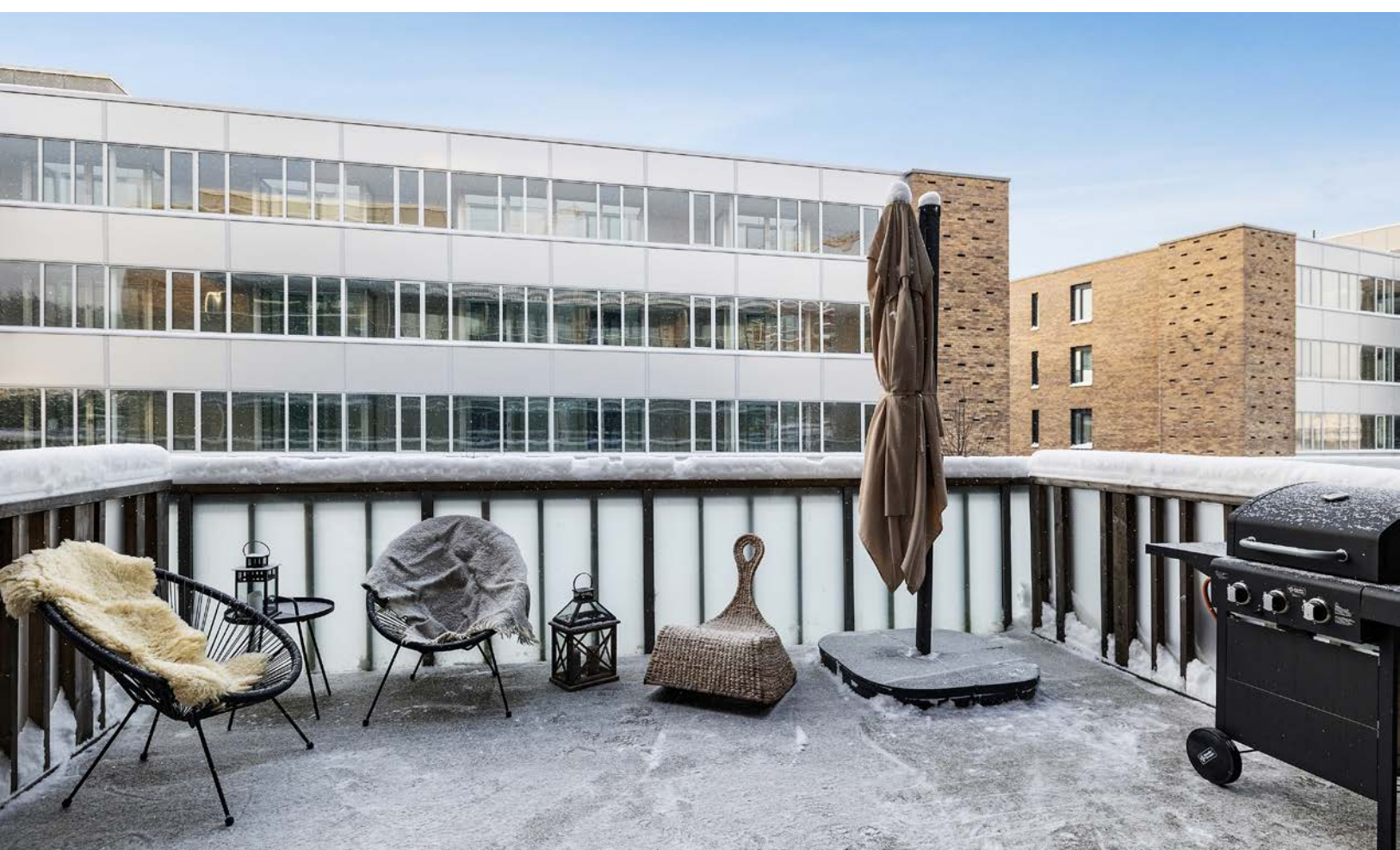






































Vedlegg

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marthe Jensen

Boligen

Ødegårds Vei 43

1470 Lørenskog

3222-106/243/0/19

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Takstmann har påvist avvik i forhold til sluk, se tilstandsrapport. Videre ble det påvist at enkelte flisfuger har riss/sprekker, samt en liten ripe/overflate skade på en sokkel flis i dusjsonen. Dette har vi ikke oppdaget selv, og det har heller ikke vært noen utfordringer med dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

En sprekk i vegg over ett av vinduene i stue på ettårsbefaring. Dette ble utbedret av utbygger. I 2021 så jeg at det var enkelte steder parketten skled litt ifra hverandre, mens andre steder bulet det. Dette ble en reklamasjonssak, og all parkett ble skiftet i 2022. Det er uklart hva som var årsak, men det ble antatt at det kunne være pga bevegelser i grunnen. Ingen problemer med parkett i etterkant.

Takstmann påpekte at ytterdør subber mot karm/terskel. Ikke utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Parkettpartner

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet parkett

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Selvaag

Beskrivelse av arbeidet: Fikset sprekk over vindu



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Har over tid vært en utfordring med mye vann i garasjen på vinterstid. Dette kunne blant annet trekke inn i enkeltes av naboenes boder. Aldri vært en utfordring for denne leilighetens bod. Vinteren 2025 ble det gjort et større arbeid, hvor man støpte gulvene i kjelleren på nytt og hevet parkeringsplassene, slik at vann fra bilene skulle samles i veibanen istedenfor at det skulle renne mot bodene. Vinteren 2026 merker vi stor forbedring.

Det er ikke installert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin. Dette var ikke vi klar over, før vi hadde takstmann her. Dette bør installeres av ny eier.

Det kan innimellom "sive" inn matlukt i leiligheten via ventilasjonsanlegget. Dette har vært tatt opp med utbygger, men det er uklart hva det skyldes.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ødegårds vei 43, 1470 LØRENSKOG
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 106, bnr. 243, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 13438-1656

Referansenummer: DN1521

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2018 med betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Det bemerkes manglende vannsikrings system på kjøkken, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 (brannndør).
Verandadør med 3-lags glass i trekarmen.

Utgang fra spisestue til delvis overbygd (ca 12 m²) veranda med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 27 m².
Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten er tilknyttet felles sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Skyvedørsgarderobe.
Downlight.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn.

Komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran i inspeksjonsluke i kjøkken.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap/mangler adkomst til rørskap i baderomstak. Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør av plast, synlig. Støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har felles balansert ventilasjon. Filter er ikke inspisert.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

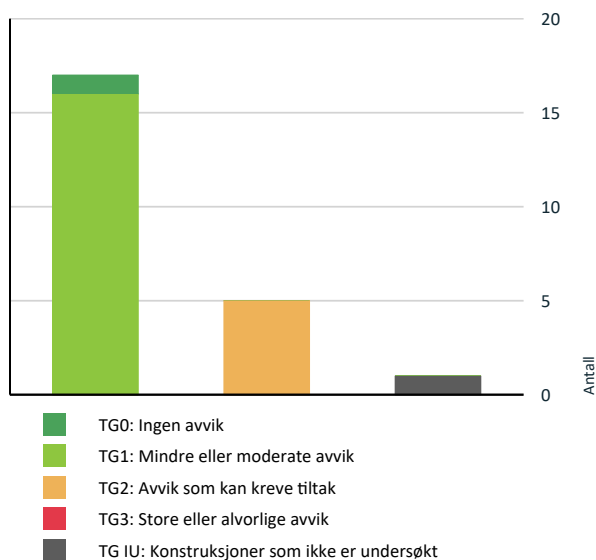
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [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. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.

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 > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

2018: Midlertidig brukstillatelse iflg.
Infoland online. 2019: Ferdigattest
iflg. Infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt glatt entrédør B30 (brannnør).
Verandadør med 3-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra spisestue til delvis overbygd (ca 12 m²) veranda med tregulv,
lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 27 m².
Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 1 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til mm i rommets ytterkanter.

Der er kun målt i et rom på befaringsdagen pga leiligheten er møblert.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Skyvedørsgarderobe.
Downlight.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har metall plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i veggfuger i dusjonen.

Liten ripe/overflate skade på en sokkel flis i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.

Det er målt ca 28 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 18/10 mm fall i dusjonen (målt v/ytterkant).

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (dvs. 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mansjett i press ring.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Ingen synlig hull under toalett, må anta at avrenning er ivarettat i baderomskabin. Inspeksjon via kasse i kjøkken.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, plate over platetopp og opplegg til oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp og ovn.

Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Stoppekran i inspeksjonsluke i kjøkken.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap/mangler adgang til rørskap i baderomstak.
Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles balansert ventilasjon. Filter er ikke inspisert.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

! TG 2 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 forenklede 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.

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Byggeår 2018, antar at det elektriske anlegget også er fra dette året. Ingen rehabilitering er gjort i boligen etter innflytting.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja. Det er DE elektro AS som er elektroinstallatør av det elektriske anlegget og gjort elektriske arbeider i boligens byggeperiode.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Det er byttet fra vanlig lysbryter til dimme-lysbyter i stue og soverom. Dette ble gjort av faglært elektriker.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Leiligheten er tilkoblet sprinkler anlegg, felles brannvarsling og brannslukkerapparat.

Plastdelen over knapp på komfyrvakt er skadet. Knappen fungerer fint. Komfyrvakten fungerer som den skal.

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

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.



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 boder
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 byggt teknisk 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)		
1 Etasje	42			42	27
Kjeller		6		6	
SUM	42	6			27
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, garderobe, soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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?

Kommentar: Se beskrivelser.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke rømning via vindu på soverom.

Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

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	40	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

Leilighet.

P-Rom: entre, soverom, kjøkken, spisestue, stue

S-Rom: Garderobe

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Erik Andreas Kalén	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	243		19	26.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ødegårds vei 43

Hjemmelshaver

Jensen Marthe Kobbersletten

Kommentar

Det foreligger ingen leilighet opplysninger. Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

42 / 4835

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

Reklamasjoner

2022:

Bytte av parkett.

Feil/mangler

- En verandadør som er litt lei å lukke. Den fungerer, men man må ta i, da den butter imot dørkarm. Ingen problem å åpne.

- Mangler lys i innebod. Det er ikke mulig å få tak i riktig lyspære, da de har sluttet å produsere disse. Det elektriske uttaket må endres for å sette opp en ny lyskilde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Samboer		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.12.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Skifte at parkett/Mail		I forbindelse med en reklamasjons sak til vår leverandør er parketten byttet i sin helhet i denne leiligheten. Den ble byttet i tidsrommet 28.02.2022 - 01.03.2022	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektrofaglig 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:** Bygverkets 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/>

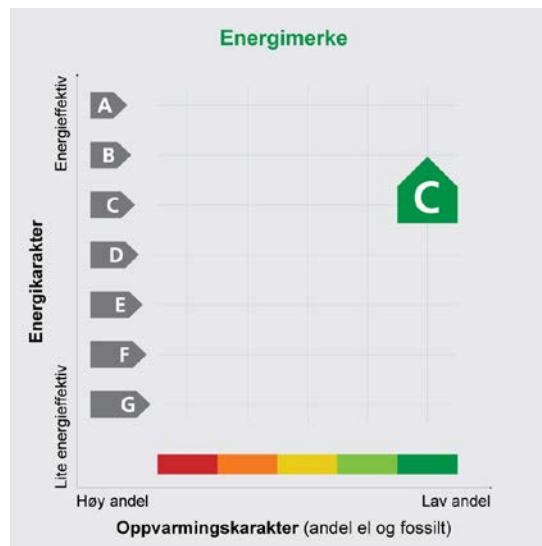
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DN1521>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Ødegårdsveien 43
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	106
Bnr.	243
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-913955
Dato	10.08.2018

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Flerbruker



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

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

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

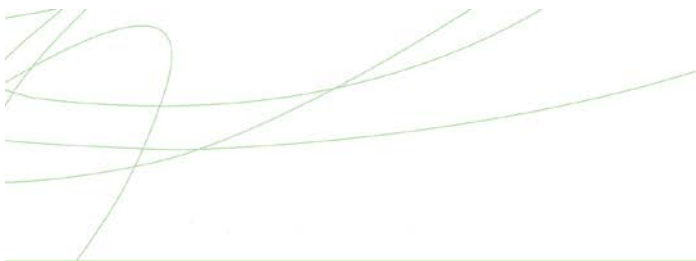
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

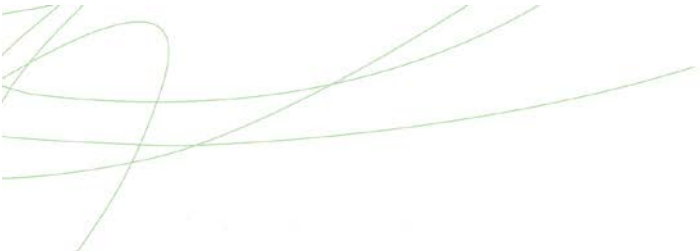
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2018

BRA: 42,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

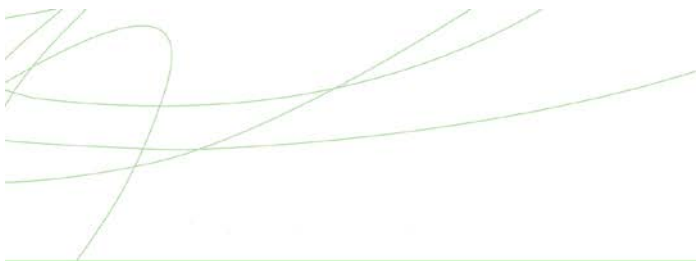
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ødegårdsveien 43

Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 10.08.2018 08:17:39

Energimerkenummer: A2018-913955

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 106

Bnr: 243

Seksjonsnr: 19

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0230
Gnr.	106
Bnr.	243
Snr.	19
Fnr.	
Gateadresse	Ødegårdsveien 43
Postnummer	1470
Poststed	LØRENSKOG
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.08.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	52 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	42 m ²
Totalt BRA	42 m ²
Oppvarmet luftvolum	105 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	99,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,51 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,51 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.8.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	37,9
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,4
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	110,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4992 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3431 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4992 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1561 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3431 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4992 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Ødegårds vei 43 - Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	8 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	27 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	22 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	5 min 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	22 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

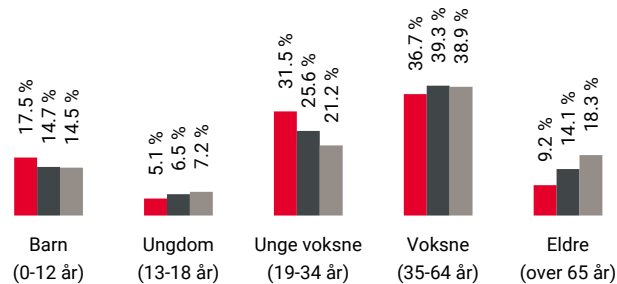
Veldig bra 77/100



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	4 min 0.2 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	4 min
Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	16 min 1.3 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



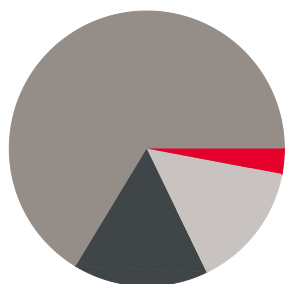
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Luhr skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.3 km	
⚽ Roald Amundsensvei 22 - balløkke	12 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

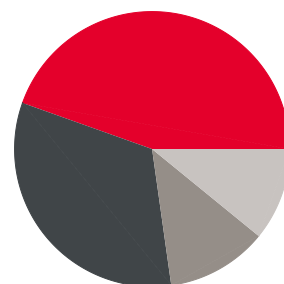
7 min 🚗



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%

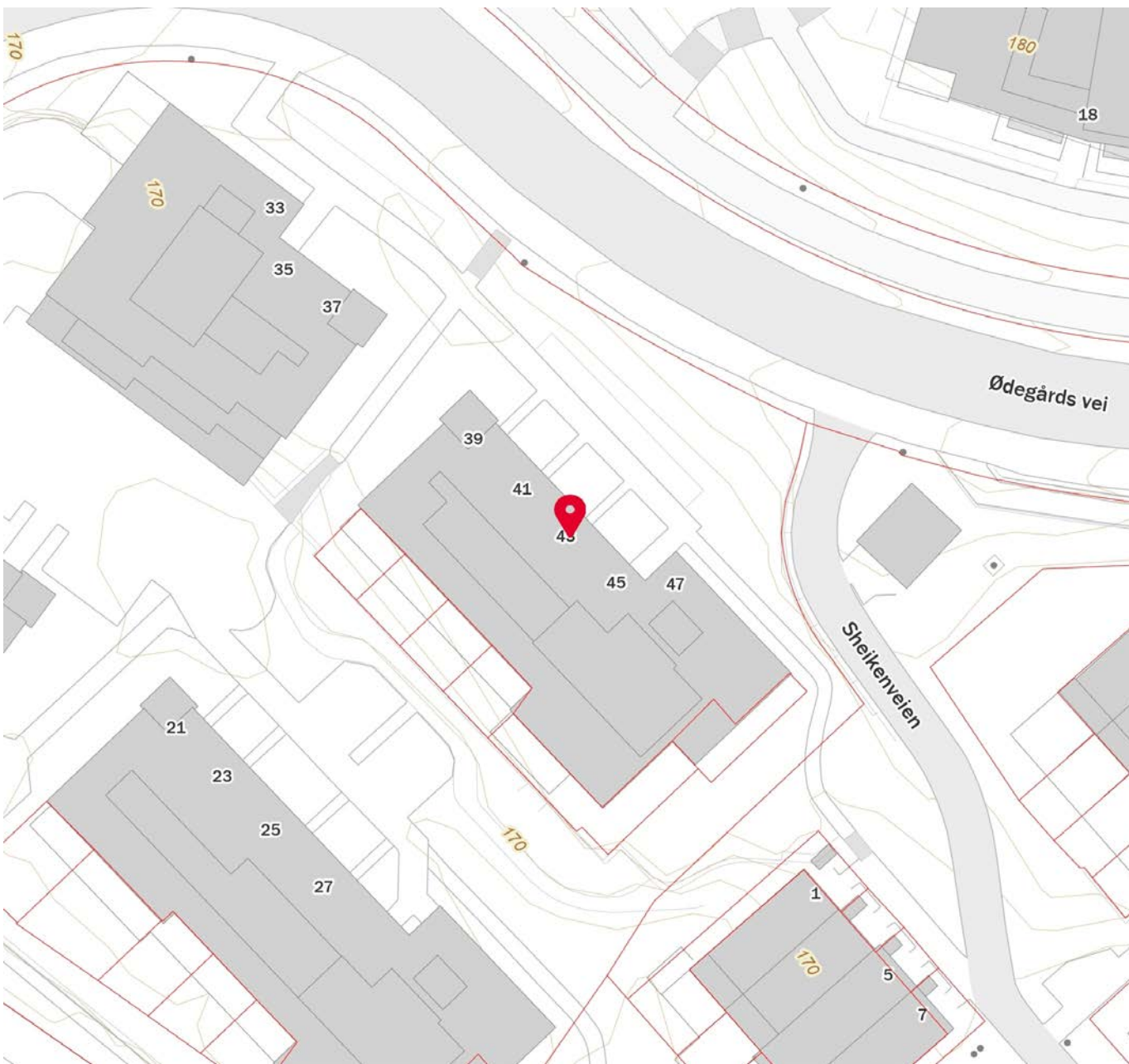
Lur

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7679

Eierseksjonssameiet Blinken

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Blinken

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2024 kl. 18:00, Snø.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Blinken

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 381 258,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7679 Eierseksjonssameiet Blinken 12.03.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Snorre Fuglesang

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Geir Austad	Kringveien 12 A
Dag Steinar Jensen	Ødegårds Vei 47

Kontaktinformasjon

Styret.

Styret kan kontaktes på e-post blinken@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Eierseksjonssameiet Blinken

Sameiet består av 91 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

106 243

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

Eierseksjonssameiet Blinken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets årsprotokoll 2023/2024

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

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

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

Vi har kartlagt:

Garasjene

Glass-slusene

Taket

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder Elisabeth følger opp mye arbeid i sameiet. Hun har det daglige ansvaret med leverandører og servicer, avtaler som for eks:

- Soppelhåndtering, -parkering, -fjernvarme/Techem, -Hedengren/brannskap, -vaktmester, -Klimakontakten på sprinkler, -Vvs og -ventilasjon,
- nøkkelbestilling, -Fjordkraft/strøm, postkasser, -skader/forsikring, -viderefakturerings med Obos, - forberede styremøter, -årsmøte, -administrativt arbeide, -dugnader, -oppdatering av Vibbo.no, -Lørenskog kommune, fjernvarme, -Techem, forsikring og kontakt med beboere etc.

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

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

Michelle Øistad Offord har barselpermisjon.

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

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

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

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

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

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

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

Ladeanlegget fungerer nå godt etter at det var mye utfordringer med wifi til anlegget. Etter at vi fikk lagt inn fiber så har anlegget fungert godt.

Elaway har tatt over administrasjonen av anlegget, og sørger for å fakturere alle som lader med spotprislading for dynamiske ladeanlegg (fellesanlegg). De sikrer bedre og mer korrekt prissetting av strøm til våre elbilister. Snorre følger opp dette.

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

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

1 april 2023 ble Starlift kjøpt opp av Kone.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesområder: Grunnet HMS, sikkerhet for beboere og vasking av fellesområder. Det skal ikke oppbevares barnevogner, sportsutstyr, kommoder, ekstra matter hauger av sko, osv. på gulvet i fellesområder.

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var minus kr 56 723.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet med større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Blinken.

Lån

Eierseksjonssameiet Blinken har lån ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET BLINKEN.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FIEJS-654E2-LPABP-4XXDK-5EQMP-ELXLL

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 990	6 487
Kundefordringer		13 491	35
Forskuddsbetalte kostnader		140 842	132 324
Energiavregning	16	85 964	302 100
Driftskonto OBOS-banken		161 215	0
Sparekonto OBOS-banken		605	589
SUM OMLØPSMIDLER		409 107	441 535
SUM EIENDELER			
		409 107	441 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-56 723	-437 981
SUM EGENKAPITAL		-56 723	-437 981
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	122 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	122 260
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 884	87 796
Leverandørgjeld		359 178	424 427
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000)		0	198 499
Påløpte renter		0	42
Påløpte kostnader		37 728	0
Annen kortsiktig gjeld	17	40	46 493
SUM KORTSIKTIG GJELD		465 830	757 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		409 107	441 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lørenskog, 13.02.2024			
Styret i Eierseksjonssameiet Blinken			
Elisabeth Skogsletten /s/	Snorre Fuglesang /s/	Harald Nordseth /s/	
Michelle Øistad Offord /s/			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturagebyr	1 700
Kapitalinnkalling	324 784
Nøkler	3 960
SUM ANDRE INNETEKTER	330 444

SUM KAPITALINNKALLING:	649 568
-------------------------------	----------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-671 174
Renovasjonsavgift	-390 904
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 062 078

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 020
Andre renteinntekter	176
SUM FINANSINTEKTER	2 500

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-400 000	
Nedbetalt tidligere	277 740	
Nedbetalt i år	122 260	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		0

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

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

KOSTNADER

Techem	25 582
Fjernvarme	495 157
SUM KOSTNADER	520 739

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

SUM ENERGIAVREGNING	85 964
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Netto gebyrer	-40
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6682158. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 7679 Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Blinken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.



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 eieendom (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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 43
1470 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even Vestreng

Telefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre