PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

ØDEGÅRDS VEI 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

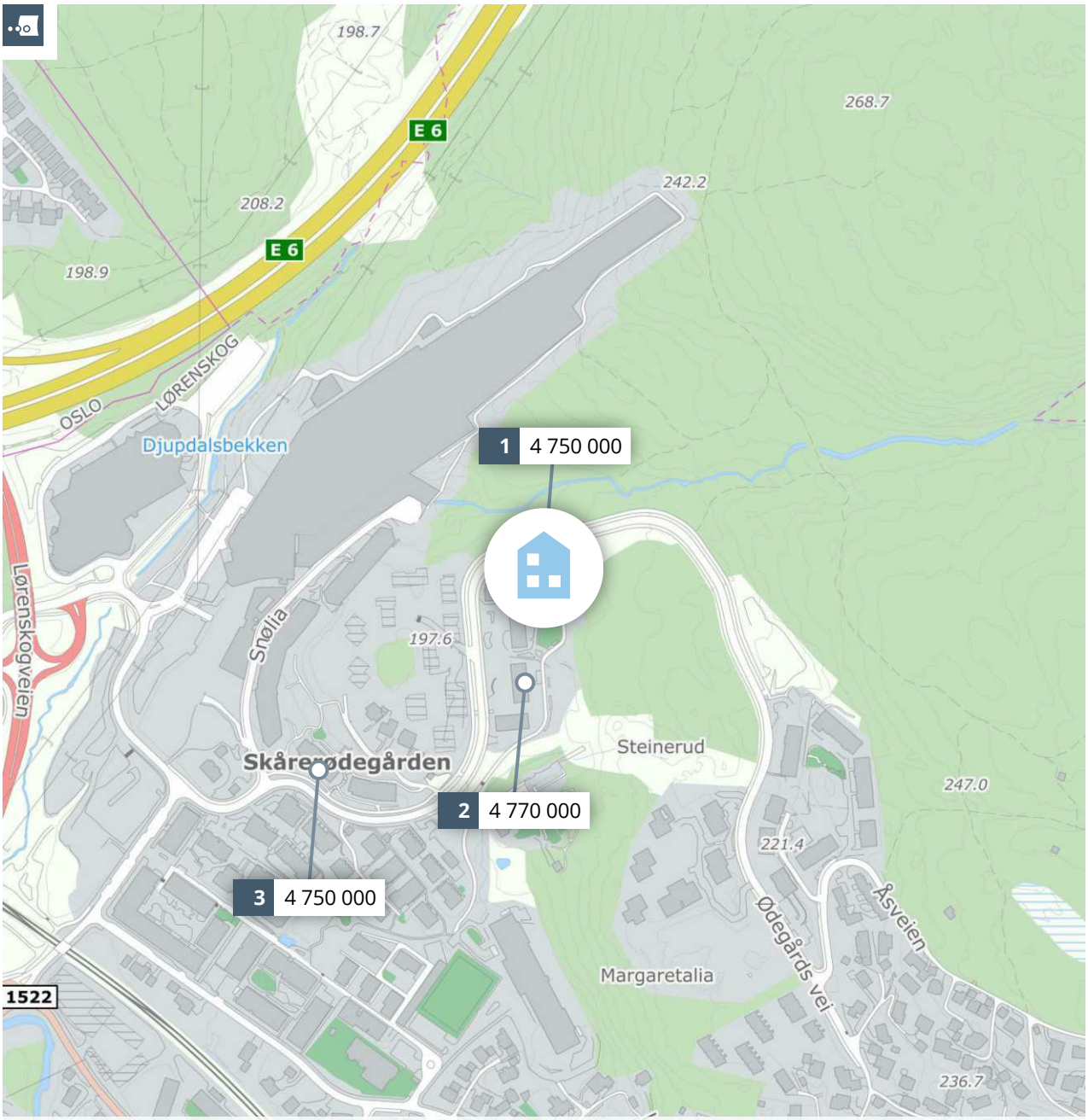
Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØDEGÅRDS VEI 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 106 BNR 259 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS SKÅRØDEGÅRDEN

Verdivurdert til

4 750 000

0	4 750 000	86 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 493
Formue	8 355
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ødegårds vei 61 61 m² 2022	1. etg	2 sov	29.09.2025	4 950 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**77 869**
2	Ødegårds vei 55 66 m² 2021	1. etg	2 sov	14.11.2025	4 890 000	**4 770 000**	0	4 770 000	**72 273**
3	Ødegårds vei 16 62 m² 2020	4. etg	2 sov	16.12.2025	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**76 613**

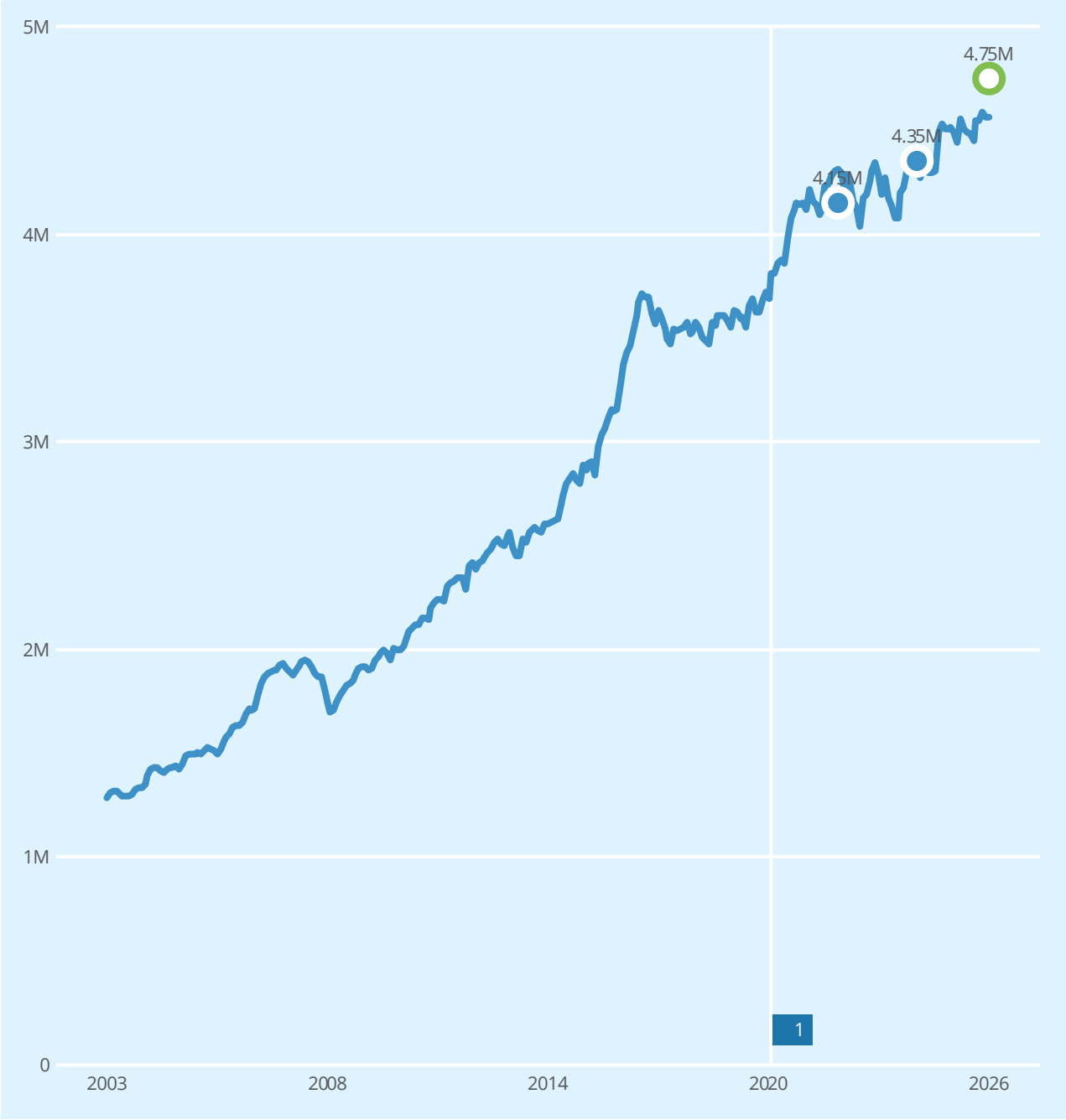
Rålekker moderne 3-roms med flott beliggenhet. Her får man en lekker leilighet med stilsikre og moderne farge og materialvalg, samt lekre monokrome farge løsninger hvor vegg og tak er malt i samme farge.Leiligheten ble bygget i 2022 og har moderne fasiliteter som garasjeplass med lader, heis adkomst, fjernvarme og varmtvann inkl. i felleskostnadene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



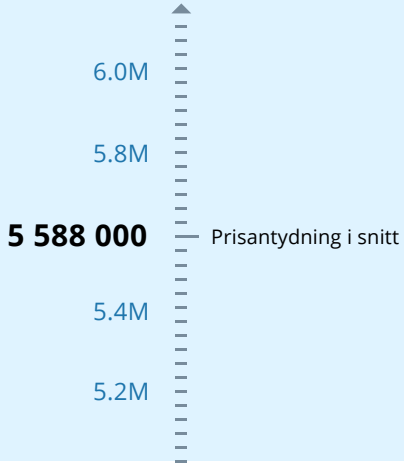
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.04.2024	11.06.2024	03.07.2024	4 790 000	4 350 000	0	4 350 000
30.05.2022		30.05.2022	-	4 150 000	-	4 150 000

Leiligheter til salgs i SKÅRØDEGÅRDEN grunnkrets nå

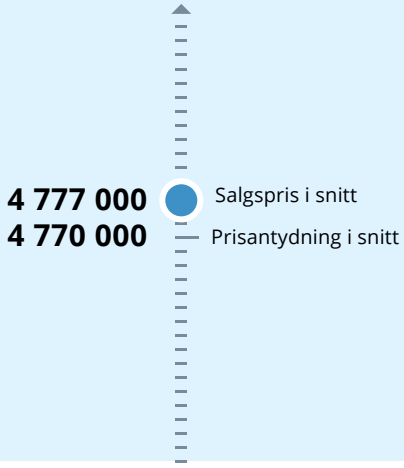
13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i SKÅRØDEGÅRDEN grunnkrets siste 3 mnd

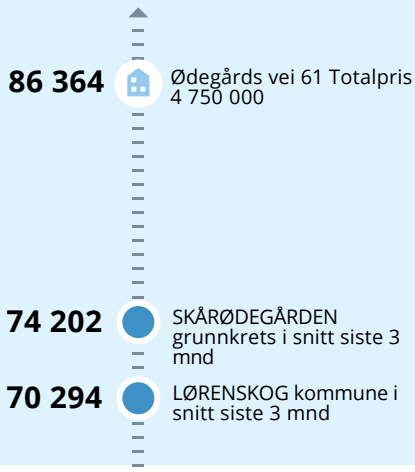
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet i blok

Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 106, bnr. 259, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26183 **Eiendomsverdi ref nr:** ZX4062

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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 eksemplarfremstilling 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.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 51 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

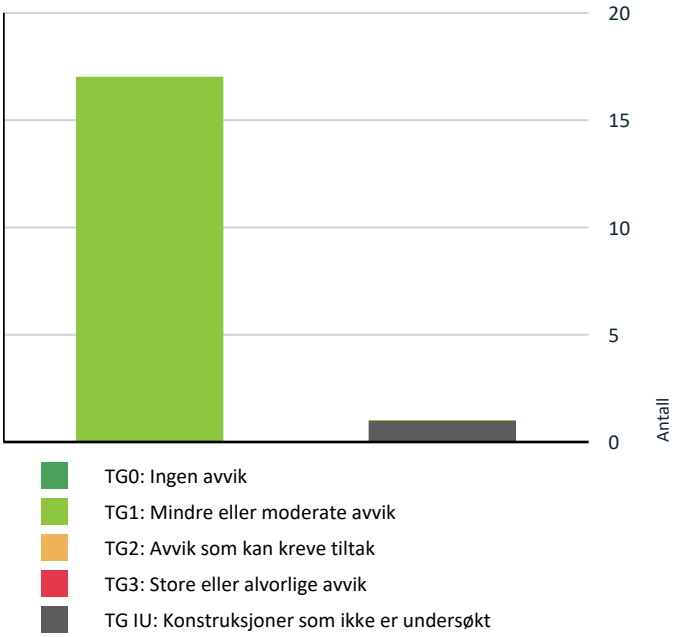
Leilighet i blok

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blok

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOK

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Malt vegger og tak på stue/kjøkken og på begge soverom.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Støpt betong/stål i bærende konstruksjoner. Yttervegger med teglsteinskaller.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 3-lags energiglass. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 15,83 m².
Hageparsell på ca 28 m2. Det er ikke kontrollert om denne er tinglyst på denne leiligheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,50 m.
Downlights med dimmer i entré og på stue/kjøkken.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og skuffer/ heng på soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Prefabrikkert baderomsmodul fra Probad AB. Med Sintef godkjenning TG 2448.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

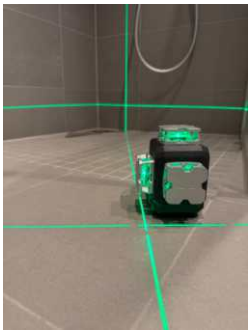
Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk beliggende i hjørnet i dusjen.

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.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle
lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

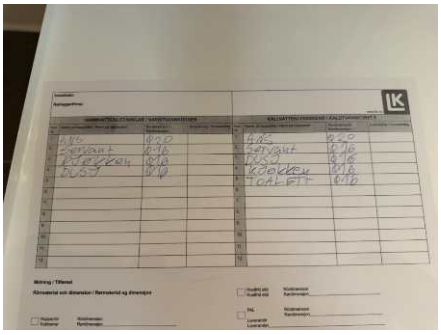
Kjøkken:
Skjulte vannrør på kjøkken.

Bad;
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad.
Flomsikring er ivaretatt.
Kursoversikt i skap.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Papirer på anlegget i skapet.

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

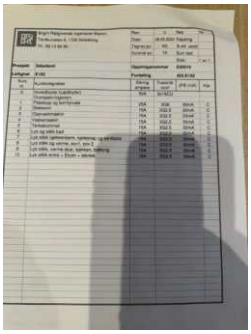
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.
Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet. 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.

Tilstandsrapport







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fremvist på befaring.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

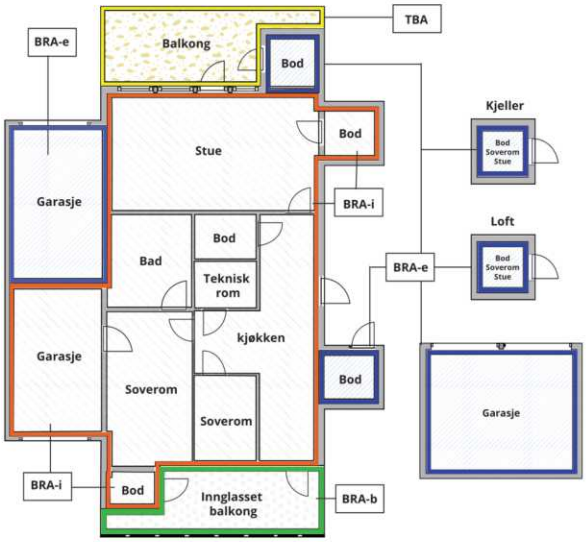
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet i blok

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	16
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**16**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Linda Naustrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	259		51	39.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ødegårds vei 61

Hjemmelshaver
Naustrøm Linda

Eierandel
553 / 69002

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere, populært og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby i Lørenskog kommune. Det er gangavstand til Lørenskog stasjon (sone 1) med god togforbindelse til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen, og dagligvare finnes på området. Nærområdet har fine rekreasjonsområder og et rikt fasilitets- og servicetilbud. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til barnehage og Luhr barneskole. Fjellsrud skole er nærmeste ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler i nærliggende områder, Mailand og Lørenskog.

I 2020 fikk området verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året.

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

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 1. etg. bestående av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til terrasse og hageparsel fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ren 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ZX4062

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260064
Addresse	Ødegårds vei 61		
Postnr.	1470	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Linda Naustrøm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB Fremtind

Polise/avtalenr.:

33482819

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Først utført vinteren 24/25. Det ble ikke målt i min leilighet, men det ble påvist forhøyde verdier i enkelte leiligheter. Det er tatt en ny måling vinter 25/26, men verdier foreligger ikke per nå. Sameiet håndterer denne reklamasjonssaken mot utbygger.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra ferdigstillelse av prosjektet i 2022.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selvaag bygger flere boliger i området, dette er pågående arbeider.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbyggingen av Snøbyen Pluss pågår. Leiligheten ligger godt skjermet for støy fra anleggsplassen og påvirkes i liten grad.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

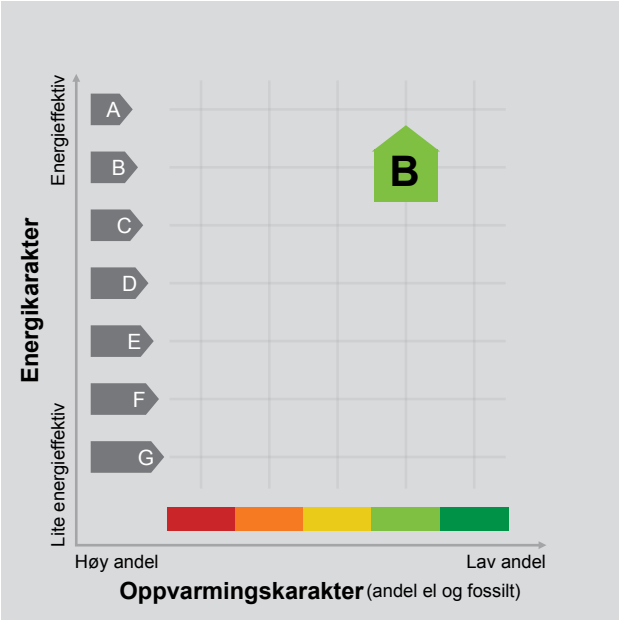
Signert av *Linda Naustrøm*

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårds vei 61
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300793950
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	01bf16d7-f23c-4d62-a5cb-a08ab884e9df
Dato	30.06.2023
Innmeldt av	TAG Arkitekter v/ PHILIP LEER-SALVESEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ødegårds vei 61
Postnummer: 1470
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0105
Dato: 30.06.2023 8:42:00
Energimerkenummer: 01bf16d7-f23c-4d62-a5cb-a08ab884e9df

Kommunenummer: 3029
Gårdsnummer: 106
Bruksnummer: 259
Seksjonsnummer: 51
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300793950

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
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	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	55 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	282,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
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/m²

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
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; 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	0,53
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	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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	0,47
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo Blindern (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2021
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	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	TAG Arkitekter
Navn person	Philip Leer-Salvesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	33,7
Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	1,6
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	104,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 074 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	109,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 082 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 074 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 209 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 866 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 074 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,8 %

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Jonas Sunde
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: jonas.sunde@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260064 . Vår ref.: 1504-1-051 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Silkeføret Boligsameie
Organisasjonsnr:	928586871
Seksjonseier:	Naustrøm, Linda
Medeier:	
Leilighetsnummer:	051
Adresse:	Ødegårds Vei 61, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	51
Gnr.	106
Bnr.	259

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 40146786/6.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Garasjeplassene er tinglyst på boligseksjonen og følger boligen ved salg. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. I tillegg betales det felleskostnader for garasjen via boligsameie. Det er kun tillatt å selge garasjen internt i boligselskapet.
TV/internett fra Telenor øker med kr 75 fra 01.03.2025
Eierskifteskjema fra ISTA kan hentes her: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ eller tlf. 22885900. Alle eierne har mottatt brukernavn og passord fra ISTA som er distribuert via Vibbo til den enkelte eier. Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen. Avregningen fra ISTA sendes ut sammen med felleskostnadene kvartalsvis. Spørsmål til avregningen må rettes ISTA, support@ista.no eller tlf. 22885900.
Sameiene Silkeføret 1+2+garasjessameie er slått sammen fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 493,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avregning forbruk i perioden 01.12.25-31.12.25		-27,80 fra 01.05.2026
Akonto fjernvarme	774,00	
Dugnad	50,00	
Felleskost velforen.	150,00	
Felleskostnader	2 966,00	
Internett	553,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	24,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	8 355,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cristian Rodriguez Rivera, e-post: silkeforet2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1504
SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:30, Thon Hotel 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 møtet. 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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Nedfelling av nye matavfallsdunker i hver renovasjonsfelt
7. Innregulering av ventiler
8. Barnevogn parkering
9. Kostnader som tydelig tilhører et hus.
10. El- sparkesykler
11. Standard for seksjonsskjerming på balkonger
12. Fastsettelse av honorarer
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cristian Rodriguez Rivera er valgt.

Sak 2

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 3

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 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Harald Jens Holger Gründel og Malin Arnesen er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1504 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1504 silkeføre bs rev.ber.pdf

Sak 6

Nedfelling av nye matavfallsdunker i hver renovasjonsfelt

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret sitter ikke på et komplett tilbud på nedfelling av en matavfalls konteiner i hvert felt.

Det er rimelig å anta at en slik jobb vil koste rundt 250-350" per konteiner. Silkeføret har 2 renovasjons slike felt, noe som betyr at vi blir fort å måtte betale ca 500" for begge.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedfelling av nye matavfallsdunker i hver renovasjonsfelt
- Mot Nedfelling av nye matavfallsdunker i hver renovasjonsfelt

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Få 1 konteiner nedfelt i hvert felt, slik de andre er.
2. La det være slik vi har det i dag og på sikt vurdere å felle ned 1 konteiner i hvert felt.
3. Sameiet ønsker ikke bruke penger å på felle ned matavfallet. Vi viderefører dagens løsning enn så lenge.

Sak 7

Innregulering av ventiler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret er kjent med at ventilasjonen over tid har blitt gradvis dårligere. Det finnes en naturlig forklaring på dette.

Ventilene som er installert er av en type som kan justeres, men som ikke skal justeres av beboere. Alle ventiler ble opprinnelig innregulert i henhold til gjeldende innreguleringsrapporter, og ventilasjonen var i balanse ved overlevering av byggene.

Over tid er det imidlertid grunn til å tro at enkelte seksjonseiere har justert ventilene selv, til tross for at både styret og FDV dokumentasjonen tydelig presiserer at dette ikke er tillatt.

Styret har nå innhentet tilbud på ventilasjonsrens, som planlegges gjennomført før sommeren. I den forbindelse vil det også bli foretatt kontroll og justering av ventiler som er blitt endret. Samtidig vil ventilene bli sikret/låst slik at det i praksis blir vanskelig å justere dem. Det vil fortsatt være mulig men da må man virkelig gå inn for dette ved bruk av verktøy.

Styrets forslag er følgende:
Styret inngår avtale med leverandør for kontroll og justering av ventilene. Kostnaden dekkes i første omgang av sameiet, og viderefaktureres deretter til den enkelte seksjon basert på medgått tid.

Det er viktig å merke seg at kostnaden per seksjon vil variere, da tidsbruk og behov for justering vil være ulik fra seksjon til seksjon.

På denne måten sikres en velfungerende ventilasjon, samtidig som kostnadene bæres av de som har forårsaket behovet.

Ved vedtak av forslaget aksepterer seksjonseierne at det kan påløpe en direkte kostnad knyttet til dette arbeidet.

Forslag til vedtektsbestemmelse – ventilasjon og ventiler

Følgende tekst legges til vedtektenes §2.6

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at ventiler i egen seksjon ikke endres eller justeres. Ventilene er en del av sameiets felles ventilasjonsanlegg, og enhver justering vil påvirke balansen i hele bygget.

Dersom det avdekkes at ventiler er endret eller justert i strid med dette, vil kostnader knyttet til kontroll, re innregulering og eventuelle utbedringer bli belastet den aktuelle seksjonseieren.

Forslag til vedtak

Sak godkjennes og paragraf i "Vedtekter" legges til.

Sak 8

Barnevogn parkering

Forslag fremmet av:
Malin Arnesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønskelig med mulighet for å parkere barnevogn i oppgang lovlig

Styrets innstilling

Styret foreslår å gi denne ordningen en mulighet: Forslag til tema tekst

Det er lov å sette fra seg barnevogn som jevnlig og til vanlig brukes, inn under trappen. Barnevognen må få plass under trinnene og ikke komme ut på gulvet eller på utsiden at trappesiden.

Skulle det ikke være plass under trappa må barnevognen oppbevares i henhold til gjeldende regler. Det vil si i bod eller inne i egen seksjon.

Styret legger ved bilder som forklarer hva som kan være lov og ikke.

Skulle denne ordningen vise seg å ikke fungere vil styret fjerne muligheten hvis de anser det som nødvendig.

Forslag til vedtak

Lov å parkere en barnevogn per enhet / familie i nedre del av trappeløp / ved trappeløpet hvor den ikke er til hinder for andre, ved rømning eller annet nødvendig utstyr.

Vedlegg

3. IMG_0184.jpeg
4. IMG_0180.jpeg
5. IMG_0182.jpeg
6. IMG_0183.jpeg

Sak 9

Kostnader som tydelig tilhører et hus.

Forslag fremmet av:
Harald Jens Holger Gründel

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Kostnader som for eksempel pumpedriftsstansen skal bæres av eierne tilknyttet huset saken har oppstått og ikke hele sameie.

Styrets innstilling
Oppdatering av punkt av Harald:

Kostnader som tydelig tilhører et hus:

Beskrivelse:

Sameiet består av 5 hus. I dag fordeles større kostnader på alle seksjonseiere, også i tilfeller

der en skade eller et behov tydelig kan knyttes til ett spesifikt hus.

Dette kan oppleves som urimelig dersom øvrige beboere må dekke kostnader de ikke har

påvirkning på eller ansvar for.

Eksempel: Reparasjon av pumpe, heis osv.

Forslag til vedtak 1:

Kostnader knyttet til skader, vedlikehold eller utskiftninger som klart kan dokumenteres å gjelde ett spesifikt hus, skal bæres av seksjonseiere tilknyttet dette huset, og ikke fordeles på sameiet som helhet. Styret, i samarbeid med OBOS, gis fullmakt til å utarbeide og fremme forslag til nødvendige vedtektsendringer for å gjennomføre dette prinsippet.

Styrets innstilling:
Styret mener at hvert hus ikke bør ha egen økonomi. Det anses som lite hensiktsmessig at hvert bygg skal stå økonomisk ansvarlig for egne kostnader. Sameiet er én juridisk enhet, og ikke fem separate enheter.

Samtidig ønsker styret å løfte én konkret problemstilling knyttet til fordeling av kostnader:

Styret har over tid erfart at pumpekummen tilknyttet bygg 59 medfører betydelige kostnader for sameiet. Det er videre observert at gjeldende retningslinjer for bruk av kummen i liten grad etterleves.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kostnader som tydelig tilhører et hus.
- Mot Kostnader som tydelig tilhører et hus.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret, sammen med OBOS forvalting justerer vedtektene innen 1.7.2026

2. Opprettelse av nytt punkt i vedtektene, hvor fakturering og a-konto løsning føres mot gjeldende seksjoner i bygg 59. (styrets innstilling)

3. Ingen endring

Sak 10

El- sparkesykler

Forslag fremmet av:
Harald Jens Holger Gründel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref. forslaget fra 2025 om El- sparkesykler.

Foreslått: 14. mars 2025

Beskrivelse: Det bør avsettes 2-3 områder som markeres til El-sparkesykler for å samle disse. For å unngå ukoordinert parkering rundt husene.

Forslag til vedtak: Styre skal sammen med kommunen og leverandører etablere 2-3 områder for parkering av el-sparkesykler.

Svar fra styre i 2025:

Denne sendes i retur og styret videreformidler saken til driftssameie. Mvh Cristian.

Det antas at styret har glemt å videreformidle saken til driftssameie.

Styrets innstilling
Oppdatering av punkt fra Harald:

Beskrivelse:

I dag parkeres el-sparkesykler ofte tilfeldig rundt på område, noe som kan føre til hindringer

for beboere, redusert fremkommelighet og et mindre ryddig uteområde. Dette kan særlig

være utfordrende for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

For å skape bedre orden, økt sikkerhet og et mer estetisk bomiljø, foreslås det å etablere et

tydelig avgrenset område for parkering av el-sparkesykler.

- Soner for parkering er vist i vedlegget
- Området merkes tydelig med skilt og/eller oppmerking på bakken
- Styret informerer beboerne
- Sparkesykkelleverandører skal lage gefence

Årsmøtet ber styret om å etablere et egnet og tydelig merket område for parkering av el-sparkesykler. Styret gis fullmakt til å vurdere plassering, utforming og eventuelle kostnader innenfor sameiets ordinære budsjett.

Forslag til vedtak

Styret videreformidler saken til driftssameie og finner en egnet plassering for parkering av el-sparkesykler ift. f.e. brannoppstilling/renovasjon. Posisjonen skal meldes til el-sparkesykkel selskaper for å GEO-fance parkeringsareal.

Vedlegg

7. Skjermbilde 2026-03-02 kl. 20.33.10.png

Sak 11

Standard for seksjonsskjerming på balkonger

Forslag fremmet av:
Daniel Gullteig

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken gjelder etablering av en felles standard for seksjonsskjerming på balkonger i sameiet. Formålet er å avklare hvilken type skjerming som kan benyttes slik at løsningen blir lik for alle seksjoner som ønsker å montere dette.

En felles standard for seksjonsskjerming vil bidra til et mer helhetlig uttrykk og gjøre det tydelig for seksjonseiere hva som er tillatt.

Styrets innstilling

Styret vil innhente 3 ulike forslag og presentere på neste ordinære årsmøte der for vil kunne si sin mening og stemme over de ulike alternativene.

Forslag til vedtak

Seksjonsskjerming på balkonger skal være lik for alle seksjoner i sameiet. Styret gis fullmakt til å velge én konkret modell og farge som kan benyttes av seksjonseiere som ønsker å installere slik skjerming.

- Kostnader knyttet til kjøp og montering bæres av den enkelte seksjonseier.

- Skjermingen må være i tråd med modellen og spesifikasjonene styret fastsetter.

- Styret kan eventuelt utarbeide nærmere retningslinjer for montering dersom det er behov for dette.

- Dersom seksjonsskjerming monteres som ikke er i tråd med vedtatt standard, kan styret pålegge seksjonseier å fjerne eller endre skjermingen slik at den samsvarer med vedtaket.

- Eksisterende seksjonsskjerming kan bli stående inntil den byttes ut eller fjernes. Ved utskifting skal vedtatt standard benyttes.

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450.000

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Chris Giller
- Daniel Gullteig

  Daniel er valgt til å overta ansvaret etter Merete når det gjelder hennes arbeidsoppgaver, økonomi. Daniel har i perioden frem mot årsmøte satt seg inn i oppgavene så han er så klar han kan til å ta over.

  Han vil ha ansvar for å gjennomgå avtaler, følge opp forsikringssaker, håndtere og strukturere e post, samt føre løpende kontroll med sameiets økonomi.
- Linda Samuelsen
- Mats Jonas Bergendahl
- Rolf Arne Bertheussen

Har mye kunnskap om drift og styring av borettslag/sameier.
Mye erfaring fra styrearbeid. 11 år, herav 4 år som styreleder. Er strukturert og har tid til å gjøre en innsats til det beste for sameiet. Høy integritet.

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

- Chris Giller
- Linda Samuelsen
- Mats Jonas Bergendahl
- Rolf Arne Bertheussen

  Har mye kunnskap om drift og styring av borettslag/sameier.
  Mye erfaring fra styrearbeid. 11 år, herav 4 år som styreleder. Er strukturert og har tid til å gjøre en innsats til det beste for sameiet. Høy integritet.

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

- Chris Giller
- Linda Samuelsen
- Mats Jonas Bergendahl
- Rolf Arne Bertheussen

  Har mye kunnskap om drift og styring av borettslag/sameier.
  Mye erfaring fra styrearbeid. 11 år, herav 4 år som styreleder. Er strukturert og har tid til å gjøre en innsats til det beste for sameiet. Høy integritet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025–2026

Styrets hovedfokus for året:

- Oppfølging av reklamasjoner og utestående krav mot utbygger og andre leverandører.
- Opprydding i økonomiske forhold knyttet til fontenekostnader og utestående beløp fra driftsforeningen. Hele det skyldige beløpet, inkludert renter, er nå tilbakebetalt til oss.
- Oppfølging av utbyggingen på andre siden av veien, herunder utfordringer og konsekvenser dette har medført for sameiet.
- Vedlikehold av bygg og uteområder.

Det er i løpet av perioden gjennomført 12 styremøter, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. I tillegg er det arrangert vår- og høstdugnad, samt to ekstra dugnader. Det er også gjennomført HMS-runde og flere møter og befaringer med utbygger og leverandører. Styret har videre innhentet tilbud på ulike tiltak og tjenester som vurderes som nødvendige eller som vurderes utført i fremtiden.

Styret arbeider kontinuerlig med å forbedre driften, blant annet gjennom utvikling av rutiner og videre bruk av digitale verktøy som Vibbo for eiere og beboere, samt "styrerommet" for styrets arbeid.

Det er likevel til tider utfordrende å nå ut til alle med viktig, og særlig tidskritisk informasjon. Styret oppfordrer derfor alle til å følge med på publisert informasjon, og til enhver tid sørge for at kontaktinformasjon er oppdatert, inkludert opplysninger om medboere og leietakere.

Uønsket adferd i sameiet:

Styret har sett seg nødt til å legge ut retningslinjer og stadige påminnelser til alle, da vi opplever at enkle retningslinjer ikke blir fulgt. Likevel er det fortsatt enkelte som velger å ikke etterkomme reglene. Styret har blitt mye strengere og sender ut klager via OBOS fortløpende med tilhørende faktura for medgått tid. Problemene styret og andre beboere opplever er ofte i seksjoner som driver fremleie og ofte begrenset til leietakere.

Ny nettavtale:

Grunnet de stadig økende og høye prisene hos Telenor har vi sagt opp avtalen og inngått en ny. Styret har signert en avtale med OBOS OpenNet om 1000/1000 nett til 189 kr i mnd. Beboere kan da bestemme selv om de kun vil betale 189 kr for nett eller om de vil ha TV-pakker i tillegg.

Mer om avtalen vil bli informert om i Vibbo. Dato for overgang og gangen videre vil bli lagt ut omgående.

Ventilasjon:

Styret er kjent med at ventilasjonen over tid har blitt gradvis dårligere. Dette har trolig en naturlig forklaring.

Ventilene som er installert er av en type som kan justeres, men som ikke skal justeres av beboere. Alle ventiler ble opprinnelig innregulert i henhold til gjeldende innreguleringsrapporter, og ventilasjonen var i balanse ved overlevering av byggene.

Over tid er det imidlertid grunn til å tro at enkelte seksjonseiere har justert ventilene selv, til tross for at både styret og FDV-dokumentasjonen tydelig presiserer at dette ikke er tillatt.

Styret har nå innhentet tilbud på ventilasjonsrens, som planlegges gjennomført før sommeren. I den forbindelse vil det også bli gjennomført kontroll og justering av ventiler som er blitt endret. Samtidig vil ventilene bli sikret/låst slik at det i praksis blir vanskelig å justere dem. Det vil fortsatt være mulig, men da må man aktivt gå inn for dette ved bruk av verktøy.

Hvordan dette er tenkt løst og vedtektsendringen forklares nærmere på årsmøtet og i dokumentene tilsendt seksjonseiere. Se egen sak under i årsmøtedokumentet

Gjennomføring av tuja prosjektet for bygg 57, 59 og 61:

Prosjektet har over tid vært utsatt som følge av likviditetssituasjonen, men er nå gjennomført i løpet av styreperioden. De siste seksjonene som skulle få tuja har fått disse, under forutsetning av at de selv sto for beplantning, legging av duk og bark.

GSM-varsling og pumpekum i bygg 59:

Det er installert GSM-varsling på pumpekummen i bygg 59, med mål om å kunne varsle beboere raskt ved behov. Hensikten er å begrense bruk av dusj og toalett, samt iverksette nødvendige tiltak før grå- og svartvann renner over kum og sluk.

Varslingen har så langt fungert godt i de tilfellene hvor pumpene har stoppet.

Den underliggende årsaken til problemene er imidlertid fortsatt ikke løst. Styret opplever fortsatt at retningslinjene for bruk av avløp ikke etterleves. Det gjelder særlig forbud mot å kaste fremmedobjekter i toalettet eller helling av fett og olje i sluk og avløp.

Det fremmes egen sak på årsmøtet om at kostnader knyttet til pumpekummen i bygg 59 kun skal belastes seksjonene i dette bygget. For nærmere informasjon vises det til eget punkt i sakspapirene.

Radonmåling:

Styret besluttet mot slutten av forrige styreperiode å gjennomføre en felles radonmåling. Det ble informert om at målinger skulle utføres i alle seksjoner i 1. etasje og i 50 % av seksjonene i 2. etasje, i tråd med gjeldende retningslinjer for måling av radon.

Gjennomføringen ble imidlertid utfordret av at flere seksjoner ikke ga tilgang eller ikke leverte tilbake sporfilmene. Dette medførte et begrenset datagrunnlag.

Til tross for dette ble det avdekket forhøyede verdier i enkelte seksjoner. Resultatene ble meldt inn til utbygger og registrert som reklamasjon i Visenario. Utbygger avviste imidlertid målingene og stilte krav om nye målinger. Det er derfor viktig at seksjoner faktisk følger med og gir tilgang så styret får gjort jobben sin til det beste for sameiet. Utbygger er i utgangspunktet ikke interessert i å bruke mer penger på reklamasjoner og derfor lurt å ikke gi muligheter og grunnlag for å avvise reklamasjonene.

I inneværende styreperiode er det derfor gjennomført både hurtigmåling og langtidsmåling:

- Hurtigmåling:
  Utført i seksjoner hvor det tidligere ble registrert forhøyede verdier, for å verifisere resultatene og utelukke feilkilder.
- Langtidsmåling:
  Gjennomført parallelt, med mål om en bredere kartlegging. Styret vurderte det som nødvendig å måle i alle seksjoner i 1. og 2. etasje, ettersom det var påvist forhøyede verdier flere steder.

Også denne runden var det enkelte seksjoner som ikke ga tilgang eller leverte tilbake sporfilmene. Noen leverte i tillegg sporfilmer fra tidligere målerunder. Enkelte av disse seksjonene har valgt å følge opp selv ved å gjennomføre egne målinger i etterkant.

Styret har nå mottatt rapporten og vil gjennomføre befaringer parallelt med utbyggers oppfølging. Dette for å sikre et best mulig datagrunnlag i de seksjonene hvor det er påvist forhøyede verdier. Styret ønsker å ha et solid og etterprøvbart grunnlag, slik at sameiets interesser ivaretas på en best mulig måte.

Radonreduserende tiltak kan være kostbare. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier følger opp forholdet og sikrer at eventuelle krav mot utbygger fremmes innen gjeldende frister.

Årskontroll brannvarsling og sprinklersystem:

Det er gjennomført årlig kontroll av brannvarsling og sprinkel anlegget. Det ble også i år avdekket enkelte feil og avvik. Disse er meldt til Hedengren, som har bekreftet at de vil følge opp.

Det er avtalt at det skal gjennomføres en grundig befaring hvor Hedengren går inn i alle seksjoner for å kontrollere at hele anlegget nå fungerer som det skal. Eventuelle feil vil bli utbedret i forbindelse med denne gjennomgangen. Tidspunkt for befaring er per nå ikke fastsatt, men er planlagt gjennomført etter påske.

Det er viktig at beboere ikke gjør inngrep i brannvarslingssystemet. Detektorer i både oppganger og seksjoner skal ikke tildekkes, demonteres eller på annen måte påvirkes.

Brannalarmer skal ikke tilbakestilles av beboere, og det er særlig viktig å ikke betjene eller forsøke å påvirke paneler ved alarmer i andre seksjoner enn egen.

Dersom man ikke har tilstrekkelig kunnskap om anlegget, skal man ikke håndtere paneler eller utstyr.

Ureglementerte postkasseskilt:

Når man kommer inn i oppgangen er det ønskelig at det skal se likt, ryddig og pent ut. Styret har flere ganger informert om hvordan postkassene skal se ut og hvilke postkasselapper som skal brukes.

Styret har sendt ut flere purringer om utbedring både i Vibbo og i postkassen til den enkelte. Alle seksjoner har fått frist frem til 1. mai med å utbedre postkasseskiltene sine. Etter 1. mai og fremover vil styret fortløpende sende klager med tilhørende faktura via forretningsfører til de som ikke har godkjente postkasselapper.

Nøkkelbrikkesystem:

Styret har gjennomført en full sjekk, retting og sletting av alle nøkkelbrikker. Gått gjennom hele systemet og oppdatert. Mistede brikker før gjennomgangen skal nå være slettet. De ulike seksjonene skal nå kun inneha brikker tilhørende sin seksjon. Viktig at man nå varsler ved tap av brikker og at man ikke roter med brikkene til andre.

Ved misbruk av brikker vil eier bli politianmeldt og innkrevd for skader og tap.

Lekeplasskontroll og vedlikehold:

HMS-kontroll av lekeplassen er utført. Oppfølging av denne rapporten samt vedlikehold vil bli gjennomført som del av neste styreperiode.

Høy hastighet i garasjen:

Etter mange påminnelser har styret funnet ut at vi må montere fartsreduserende tiltak i garasjen. Styret blir i første omgang å bestille og montere 2 rekker med fartsdumper, de er tenkt satt opp på langstrekken i garasjen.

Reklamasjoner hos utbygger:

- Flere utendørslys (pågående sak som utbygger allerede er i gang med)
- Sjekk, behandling og maling av lekkasjepunkter (spesielt inne i garasjen)
- Flere punkter inne på teknisk rom og tilhørende fontenesystemet
- Betongelementer som har beveget seg over tid skal flyttes tilbake
- Riktig merking av H-nummer. Utbygger mener de har hatt problemer med bestilling
- Skader på bygningsmassen etter sprengning

Andre krav:

- Skader på ting utendørs: tidligere vaktmester har ryddet opp etter skader han har påført oss, det gjenstår beplantning av 2 trær og utskifting av 1 sykkelstativ. Blir gjort omgående.
- Tvistesak med leverandør av heis. Kommet til enighet, hvor de krediterte fakturaer og reduserte sum betydelig.
- Sak mot ROAF mht. skader på beholderne våre. Klips på dunkene har knekt etter hard behandling ved tømming. Ikke avsluttet og forsøkes løst før årsmøte.

Økonomi og handlingsplan:

Prosjekter og standard vedlikehold gjennomført i styreperioden:

- Overgang til ny strømavtale med Norgespris.
- Ny motor på garasjeporten er montert etter at den forrige hadde gjort sine 300 000+ sykluser. Ny motor er både bedre og raskere, noe jeg tror alle er fornøyd med.
- Boning av gulvbelegg og flis i fellesområder.
- Lekeplassinspeksjon.
- Årskontroll brann og sprinklersystem.
- Thuja beplantning.
- Startet på en fil- og mappestruktur samt søkemotor av FDV-dokumentasjon.
- Styret har standardisert måten skillevegger skal settes opp, hvordan det søkes om etc.
- Lagt duk og bark i store deler av fellesområder (gjenstår noe som vil bli tatt i neste periode).
- Sammenslåing av de 3 sameiene og ferdigstillelse av dette. Dette medførte en del administrasjon mht. leverandører, kontakt og fakturainformasjon.
- Høst- og vårdugnad, i tillegg til 2 ekstra dugnader rettet mot utearealer.
- Skiftet smekklås på nødevakueringsveier i alle bygg. Disse dørene har blitt brukt for normal adgang til byggene. Dette er ikke ønskelig grunnet økt risiko for innbrudd og uvedkommende til byggene våre.
- Grunnet hull i kameraovervåkningen i garasjen er det montert 3 ekstra kameraer.

Vedlikehold utført av driftsforeningen:

- Bark og duk i plantebed på torget.
- Utjevning og sprøyting av fotballbane/ isbane.
- Sprøyting, spyling og fjerning av mose på bakken i områdene rundt byggene.
- Påført mørtel i området rundt fontenen, for å holde på vannet lengere.
- Påføring av sandmel mellom all brostein på torget.

Prosjekter planlagt igangsatt i 2026–2027:

- Ferdigstillelse av uteområder, herunder legging av duk og bark på resterende arealer
- Lekeplasskontroll og vedlikehold
- Montering av fartdumper i garasjen.

Prosjekter som vurderes opp mot økonomi i 2026–2027:

- Nedfelling av matavfallskontainere, én i hvert renovasjonsområde. Egen sak behandles i årsmøtet.
- Vurdering av etablering av elbilladere på utleieplasser (2 stk) og gjesteparkeringsplasser (6 stk)

- Montering av snødrev på takene mht. ventilasjonen. Ikke vært et problem i år med revne filtre. Det er likevel ønskelig å montere på bygget som har hatt mest problemer for å se om det løser problemene helt

Mvh Styret i Silkeføret.

SILKEFØRET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928586871, KLIENTNR. 1504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 621 581	3 046 760	8 605 000	5 725 044
Garasjer	9	17 887	0	0	0
Ladeinntekter elbil		190 022	0	0	120 000
Andre inntekter	3	42 286	558 183	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 871 776**	**3 604 943**	**8 605 000**	**5 845 044**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-26 729	-49 000	-62 040
Styrehonorar	5	-450 000	-189 565	-350 000	-440 000
Avskrivninger	14	-61 964	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 688	-10 375	-22 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-153 215	-125 525	-165 716	-173 173
Konsulenthonorar		-156 411	-15 264	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-681 689	-23 898	-420 000	-485 000
Forsikringer		-279 777	-127 534	-280 000	-290 000
Kommunale avgifter	8	-2 526 538	-1 568 612	-2 152 000	-1 700 000
Kostnader sameie		0	-1 150 389	0	0
Energi/fyring	10	-497 632	-54 282	-380 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-705 708	-402 804	-655 000	-726 408
Andre driftskostnader	11	-883 153	-208 161	-704 600	-750 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 484 225**	**-3 903 138**	**-5 198 316**	**-5 077 021**
DRIFTSRESULTAT		**-612 449**	**-298 195**	**3 406 684**	**768 023**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 041	2 646	0	0
Finanskostnader	13	-425	-804	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 616**	**1 841**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-609 833**	**-296 354**	**3 406 684**	**768 023**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-609 833	-296 354		

SILKEFØRET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928586871, KLIENTNR. 1504

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	0	-374 160
Andre varige driftsmidler	14	126 744	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**126 744**	**-374 160**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		322 027	26 774
Forskuddsbetalte kostnader		248 061	102 492
Andre kortsiktige fordringer	15	3 282	1 381 568
Energiavregning		0	25 095
Driftskonto OBOS-banken		1 059 155	81 860
SUM OMLØPSMIDLER		**1 632 525**	**1 617 789**
SUM EIENDELER		**1 759 269**	**1 243 629**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 042 567	1 100 179
SUM EGENKAPITAL		**1 042 567**	**1 100 179**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 062	10 922
Leverandørgjeld		416 170	132 528
Energiavregning	16	213 470	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**716 702**	**143 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 759 269**	**1 243 629**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	0	2 018 179

Lørenskog, 16.03.2026
Styret i Silkeføret Boligsameie

Cristian Rodriguez Rivera Merete Lovise Olsen Fosnes Chris Mikael Giller Andersson

Mats Jonas Bergendahl Steinar Halvorsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost velforen.	159 300
Dugnad	70 800
Dugnadsrefusjon-Høst 2025	-2 600
Felleskostnader	4 491 636
Felleskostnader garasje	193 800
Internett	663 868
Etterslep TV/Bredbånd	44 777
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 621 581**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Brudd på husordensreglene, beboerne	22 950
Egenandel knust vindu	3 000
Nettbetalinger, nøkler	6 500
Refusjon kunde, S 1497	-6 201
Viderefakturering snømåking for 2024	15 625
Viderefakturering strømforbruk 2024	412
SUM ANDRE INNTEKTER	**42 286**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-450 000
SUM STYREHONORAR	**-450 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 688
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 688**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-79 714
Drift/vedlikehold elektro	-3 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 338
Drift/vedlikehold heisanlegg	-263 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 601
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 915
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 061
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-681 689**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 454 668
Renovasjonsgebyr	-634 592
Kommunale avgifter	-437 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 526 538**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	17 887
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**17 887**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-441 080
Andre fyringskostnader	-56 552
SUM ENERGI / FYRING	**-497 632**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 035
Annen leiekostnad	-4 167
Annet driftsmateriale	-8 088
Vaktmestertjenester	-628 833

Vakthold	-6 623
Renhold ved firmaer	-34 750
Snørydding	-25 625
Andre driftskostnader	-3 038
Andre kontorkostnader	-3 432
Drivstoff	-678
Kontingenter	-135 636
Bank- og kortgebyr	-4 747
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-883 153**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 678
Renter bank	57
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
Andre renteinntekter	1 097
SUM FINANSINNTEKTER	**3 041**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-425
SUM FINANSKOSTNADER	**-425**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2023	60 000	
Avskrevet tidligere	-21 667	
Avskrevet i år	-19 999	
		18 334
Overvåkningskamera		
Tilgang 2023	209 825	
Avskrevet tidligere	-59 450	
Avskrevet i år	-41 965	
		108 410
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**126 744**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-61 964**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering felleskostnader, leil 64	3 282
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 282**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-289 566
SUM INNTEKTER	**-289 566**

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger	-144 380
Fjernvarme	220 477
SUM KOSTNADER	**76 097**

SUM ENERGIAVREGNING	**213 470**

Uoppgjorte avregninger:

2. kvartal 2025	-15 930	(Skyldes manglende Ista-faktura, for S 1497)
3. kvartal 2025	-128 450	(Oppgjør/fakturering er satt opp i januar 2026)
	-144 380	

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
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Silkeføret 2 Boligsameie hadde opprinnelig en eierandel 35,62 % av Silkeføret
I tillegg hadde selskapet, sammen med Silkeføret 1 Boligsameie, solidaransvar for samlede gjeld. Solidaransvar blir dermed ikke oppgitt fom. 2025-regnskapet, da gjelden fra parkeringssameiet inngår i det sammenslåtte selskapet.

Fra og med 01.01.2025, så er disse tre sameiene slått sammen:
S 1504 - Silkeføret 2 Boligsameie (nytt navn: Silkeføret Boligsameie)
S 1497 - Silkeføret 1 Boligsameie
S 1499 - Silkereføret Parkeringssameie

Etter sammenslåing, så inngår parkeringssameiet i det sammenslåtte sameiet (S 1504). Dermed er andel egenkapital - som S 1497 og S 1504 hadde - ført mot egenkapitalen.

Andel egenkapital 31.12.2024:

	Andel
S 1504	374 160
S 1497	191 877
	566 037

NOTE 18

OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital, Silkeføret 1 Boligsameie	1 100 178
Opptjent egenkapital, Silkeføret 2 Boligsameie	603 316
Opptjent egenkapital, Silkeføret Parkeringssameie	-617 131
Andel egenkapital, i Silkeføret Parkeringssameie	566 037
Årsresultat	-609 833
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	**1 042 567**

Man får en differanse mellom "Andel egenkapital" og faktisk egenkapital i parkeringssameiet. Årsaken er at andel egenkapital ble bokført etterskuddsvis i S 1497 og S 1504 frem til sammenslåing. I tillegg utgjorde andel egenkapital 53,881 %, for den respektive delen til Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie.

Parkeringssameiet:

Andel 53,881 % (S1 & S2)	-566 037
Andel 46,119 % (Andre)	-484 489
Egenkapital 31.12.2023	-1 050 526
Årsresultat 2024	433 395
Egenkapital 31.12.2024	-617 131
Opptjent egenkapital	-617 131
Andel egenkapital	566 037
Differanse	-51 094

Med "Andre", så menes beboere i Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie, som eide parkeringsplass i Parkeringssameiet.

Til årsmøtet i Silkeføret Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Silkeføret Boligsameie som viser et underskudd på NOK 609 833. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Lillestrøm, 26. mars 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

26.03.2026 15:36:16

Signaturmetode

Buypass (NO)

Vedlegg 3 til sak 8. Barnevogn parkering

Vedlegg 4 til sak 8. Barnevogn parkering

Vedlegg 5 til sak 8. Barnevogn parkering

Vedlegg 6 til sak 8. Barnevogn parkering

Vedlegg 7 til sak 10. El- sparkesykler

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 1504 **Selskapsnavn:** SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SILKEFØRET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 928586871
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:30, Thon Hotel Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Cristian Rodriguez Rivera er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

(39 stk til stede)

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

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Jens Holger Gründel og Malin Arnesen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Innregulering av ventiler

Styret er kjent med at ventilasjonen over tid har blitt gradvis dårligere. Det finnes en naturlig forklaring på dette.

Ventilene som er installert er av en type som kan justeres, men som ikke skal justeres av beboere. Alle ventiler ble opprinnelig innregulert i henhold til gjeldende innreguleringsrapporter, og ventilasjonen var i balanse ved overlevering av byggene.

Over tid er det imidlertid grunn til å tro at enkelte seksjonseiere har justert ventilene selv, til tross for at både styret og FDV dokumentasjonen tydelig presiserer at dette ikke er tillatt.

Styret har nå innhentet tilbud på ventilasjonsrens, som planlegges gjennomført før sommeren. I den forbindelse vil det også bli foretatt kontroll og justering av ventiler som er blitt endret. Samtidig vil ventilene bli sikret/låst slik at det i praksis blir vanskelig å justere dem. Det vil fortsatt være mulig men da må man virkelig gå inn for dette ved bruk av verktøy.

Styrets forslag er følgende:
Styret inngår avtale med leverandør for kontroll og justering av ventilene. Kostnaden dekkes i første omgang av sameiet, og viderefaktureres deretter til den enkelte seksjon basert på medgått tid.

Det er viktig å merke seg at kostnaden per seksjon vil variere, da tidsbruk og behov for justering vil være ulik fra seksjon til seksjon.

På denne måten sikres en velfungerende ventilasjon, samtidig som kostnadene bæres av de som har forårsaket behovet.

Ved vedtak av forslaget aksepterer seksjonseierne at det kan påløpe en direkte kostnad knyttet til dette arbeidet.

Forslag til vedtektsbestemmelse – ventilasjon og ventiler

Følgende tekst legges til vedtektenes §2.6

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at ventiler i egen seksjon ikke endres eller justeres. Ventilene er en del av sameiets felles ventilasjonsanlegg, og enhver justering vil påvirke balansen i hele bygget.

Dersom det avdekkes at ventiler er endret eller justert i strid med dette, vil kostnader knyttet til kontroll, re innregulering og eventuelle utbedringer bli belastet den aktuelle seksjonseieren.

> **Forslag til vedtak:**
> Sak godkjennes og paragraf i "Vedtekter" legges til.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Nedfelling av nye matavfallsdunker i hver renovasjonsfelt

Styret sitter ikke på et komplett tilbud på nedfelling av en matavfalls konteiner i hvert felt.

Det er rimelig å anta at en slik jobb vil koste rundt 250-350" per konteiner. Silkeføret har 2 renovasjons slike felt, noe som betyr at vi blir fort å måtte betale ca 500" for begge.

> ✗ **Ikke vedtatt. det er ikke nok informasjon på nåværende tidspunkt til å ta en avgjørelse.**
> **Vil bli presentert på et senere tidspunkt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Få 1 konteiner nedfelt i hvert felt, slik de andre er.
>
> Forslag til vedtak 2:
> La det være slik vi har det i dag og på sikt vurdere å felle ned 1 konteiner i hvert felt.
>
> Forslag til vedtak 3:
> Sameiet ønsker ikke bruke penger å på felle ned matavfallet. Vi viderefører dagens løsning enn så lenge.

8. Barnevogn parkering

Fremmet av: Malin Arnesen

Ønskelig med mulighet for å parkere barnevogn i oppgang lovlig

Styrets innstilling
Styret foreslår å gi denne ordningen en mulighet: Forslag til tema tekst

Det er lov å sette fra seg barnevogn som jevnlig og til vanlig brukes, inn under trappen. Barnevognen må få plass under trinnene og ikke komme ut på gulvet eller på utsiden at trappesiden.

Skulle det ikke være plass under trappa må barnevognen oppbevares i henhold til gjeldende regler. Det vil si i bod eller inne i egen seksjon.

Styret legger ved bilder som forklarer hva som kan være lov og ikke.

Skulle denne ordningen vise seg å ikke fungere vil styret fjerne muligheten hvis de anser det som nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Lov å parkere en barnevogn per enhet / familie i nedre del av trappeløp / ved trappeløpet hvor den ikke er til hinder for andre, ved rømning eller annet nødvendig utstyr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Kostnader som tydelig tilhører et hus.

Fremmet av: Harald Jens Holger Gründel

Kostnader som for eksempel pumpedriftsstansen skal bæres av eierne tilknyttet huset saken har oppstått og ikke hele sameie.

Styrets innstilling
Oppdatering av punkt av Harald:

Kostnader som tydelig tilhører et hus:

Beskrivelse:

Sameiet består av 5 hus. I dag fordeles større kostnader på alle seksjonseiere, også i tilfeller

der en skade eller et behov tydelig kan knyttes til ett spesifikt hus.

Dette kan oppleves som urimelig dersom øvrige beboere må dekke kostnader de ikke har

påvirkning på eller ansvar for.

Eksempel: Reparasjon av pumpe, heis osv.

Forslag til vedtak 1:

Kostnader knyttet til skader, vedlikehold eller utskiftninger som klart kan dokumenteres å gjelde ett spesifikt hus, skal bæres av seksjonseiere tilknyttet dette huset, og ikke fordeles på sameiet som helhet. Styret, i samarbeid med OBOS, gis fullmakt til å utarbeide og fremme forslag til nødvendige vedtektsendringer for å gjennomføre dette prinsippet.

Styrets innstilling:
Styret mener at hvert hus ikke bør ha egen økonomi. Det anses som lite hensiktsmessig at hvert bygg skal stå økonomisk ansvarlig for egne kostnader. Sameiet er én juridisk enhet, og ikke fem separate enheter.

Samtidig ønsker styret å løfte én konkret problemstilling knyttet til fordeling av kostnader:

Styret har over tid erfart at pumpekummen tilknyttet bygg 59 medfører betydelige kostnader for sameiet. Det er videre observert at gjeldende retningslinjer for bruk av kummen i liten grad etterleves.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret, sammen med OBOS forvalting justerer vedtektene innen 1.7.2026

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Opprettelse av nytt punkt i vedtektene, hvor fakturering og a-konto løsning føres mot gjeldende seksjoner i bygg 59. (styrets innstilling)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Ingen endring

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. El- sparkesykler

Fremmet av: Harald Jens Holger Gründel

Ref. forslaget fra 2025 om El- sparkesykler.

Foreslått: 14. mars 2025

Beskrivelse: Det bør avsettes 2-3 områder som markeres til El-sparkesykler for å samle disse. For å unngå ukoordinert parkering rundt husene.

Forslag til vedtak: Styre skal sammen med kommunen og leverandører etablere 2-3 områder for parkering av el-sparkesykler.

Svar fra styre i 2025:

Denne sendes i retur og styret videreformidler saken til driftssameie. Mvh Cristian.

Det antas at styret har glemt å videreformidle saken til driftssameie.

Styrets innstilling
Oppdatering av punkt fra Harald:

Beskrivelse:

I dag parkeres el-sparkesykler ofte tilfeldig rundt på område, noe som kan føre til hindringer

for beboere, redusert fremkommelighet og et mindre ryddig uteområde. Dette kan særlig

være utfordrende for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

For å skape bedre orden, økt sikkerhet og et mer estetisk bomiljø, foreslås det å etablere et

tydelig avgrenset område for parkering av el-sparkesykler.

- Soner for parkering er vist i vedlegget
- Området merkes tydelig med skilt og/eller oppmerking på bakken
- Styret informerer beboerne
- Sparkesykkelleverandører skal lage gefence

Årsmøtet ber styret om å etablere et egnet og tydelig merket område for parkering av el-

sparkesykler. Styret gis fullmakt til å vurdere plassering, utforming og eventuelle kostnader

innenfor sameiets ordinære budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret videreformidler saken til driftssameie og finner en egnet plassering for parkering av el-sparkesykler ift. f.e. brannoppstilling/renovasjon. Posisjonen skal meldes til el-sparkesykkel selskaper for å GEO-fance parkeringsareal.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Standard for seksjonsskjerming på balkonger

Fremmet av: Daniel Gullteig

Saken gjelder etablering av en felles standard for seksjonsskjerming på balkonger i sameiet. Formålet er å avklare hvilken type skjerming som kan benyttes slik at løsningen blir lik for alle seksjoner som ønsker å montere dette.

En felles standard for seksjonsskjerming vil bidra til et mer helhetlig uttrykk og gjøre det tydelig for seksjonseiere hva som er tillatt.

Styrets innstilling
Styret vil innhente 3 ulike forslag og presentere på neste ordinære årsmøte der for vil kunne si sin mening og stemme over de ulike alternativene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Seksjonsskjerming på balkonger skal være lik for alle seksjoner i sameiet. Styret gis fullmakt til å velge én konkret modell og farge som kan benyttes av seksjonseiere som ønsker å installere slik skjerming.

- Kostnader knyttet til kjøp og montering bæres av den enkelte seksjonseier.
- Skjermingen må være i tråd med modellen og spesifikasjonene styret fastsetter.
- Styret kan eventuelt utarbeide nærmere retningslinjer for montering dersom det er behov for dette.
- Dersom seksjonsskjerming monteres som ikke er i tråd med vedtatt standard, kan styret pålegge seksjonseier å fjerne eller endre skjermingen slik at den samsvarer med vedtaket.
- Eksisterende seksjonsskjerming kan bli stående inntil den byttes ut eller fjernes. Ved utskifting skal vedtatt standard benyttes.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken ble bare presentert, men styret kommer til å presenteres på et senere tidspunkt., og det vil da gjøres et vedtak på et senere tidspunkt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 450.000

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Chris Giller
Daniel Gullteig

Følgende stilte til valg:
Mats Jonas Bergendahl
Rolf Arne Bertheussen
Chris Giller
Daniel Gullteig
Linda Samuelsen

Tuncel Ugur

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Jonas Bergendahl

Følgende stilte til valg:
Mats Jonas Bergendahl
Rolf Arne Bertheussen
Chris Giller
Linda Samuelsen
Tuncel Ugur

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Samuelsen
Tuncel Ugur

Følgende stilte til valg:
Mats Jonas Bergendahl
Rolf Arne Bertheussen
Chris Giller
Linda Samuelsen
Tuncel Ugur

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIENE I SILKEFØRET

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

§1. Hensikt.

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere.

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. All kasting av sneiper ut på felleskapets tomt er strengt forbudt.

Hamring, boring og annet arbeid eller apparater som skaper støy kan kun skje i tidsrommet 07.00-20.00 på hverdager og i tidsrommet 12.00-18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i fellesområder eller utenfor oppganger. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller evakueringsveier.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen og styret forbeholder seg retten til å viderefakturere slike kostnader.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Postkasseskilt.

Alle postkasser i sameiet skal ha reglementerte postkasseskilt, i henhold til sameiets husordensregler. Eiere bestiller postkasseskilt til seg selv eller eventuelle leietakere i henhold til gjeldende rutine på styreplattform. Kun styret kan oppdatere navnetablåene ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene. Oppdatering av tablå bestilles ved å sende melding til styret via tema i styreplattform. Kun seksjonseier kan bestille en slik endring.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne feilaktig skilting av postkasser, og eier vil motta klage.

Klage fra forretningsfører medfører seksjonseier kostanden sameier blir påført av hendelsen, og vil bli viderefakturert uten varsel.

§ 5.Felles uteområder.

Garasje:

Parkeringsvakt følger opp gjesteparkeringen i sameiet.

Se skilting for parkering av personbiler. Parkering skal skje innenfor oppmerket område. Gjesteparkeringsplassene er kun for gjestene våre, altså gjester som er på besøk til beboere i sameiet. Beboere får IKKE bruke gjesteparkeringen, med egen bil eller når du låner bil fra andre, har leiebil, firmabil, store varebiler, lastebiler, campingbiler eller lignende.

Det er ikke lov til å parkere på gårdsplassen foran byggene, dvs Ødegårdsvei 53 - 59. Da blir man bøtelagt/tauet bort.

Trenger deres gjester parkering for mer enn det sameiet tilbyr, så er det et stort parkeringshus foran Snø.

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

Følg skiltingen i sameiet.

Det er 2 ulike valgmuligheter:
1. 6 timer parkering pr døgn.
2. 2 hele døgn med 4 døgn karantene.
3. 3 hele døgn med 4 døgn karantene.

Gårdsplassen:
All kjøring og parkering på gårdsplassen utover de små stiene som går foran avfallsbeholdere er forbudt. Dette gjelder spesielt kjøring over «bekken». Det er ikke muligheter for seksjoner å kjøre nært byggene på gårdsplassen da en må kjøre over bekken. Gangveien som går på baksiden av byggene er en kommunal gangvei, med de regler som gjelder.

Fotballbane/ isbane:

Banen vil etter sesong bli utstyrt med mål og kan brukes av alle. Det bes om at de personer som bruker banen viser hensyn og gir plass slik at alle som ønsker kan bruke banen. Ta hensyn til store og små.

Det skal være alminnelig ro kl 2200, det er lov med bruk av banen etter dette, men det skal ikke sjenerende mtp støy tilknyttet aktiviteten.

Drivhus:

Drivhuset er for alle og førstemann til mølla prinsippet gjelder. Det kan også holdes av på spesifikke dato og tidspunkter ved å sende melding til styret via tema i Vibbo, «Felles uteområdet».

Plantekasse:

Det er mulig for beboere å få tildelt område i plantekassen, hvis en ønsker å beplante ulike typer grønnsaker eller planter. En søker om det via tema i Vibbo, «Felles uteområdet».

Fontene:

Den vil være påskrudd og fungerende i sommerhalvåret mellom 0800 – 2200.

Det er viktig at søppel, sneiper og andre uønskede ting ikke finner veien inn i fontenen, da dette vil kunne tette pumpene og skape kostnader som sameiet.

§6. Avfallshåndtering.

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

Brudd på dette vil medføre utsending av faktura for kostnaden på utført arbeid.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde sortert avfall etter ROAF´s gjeldende retningslinjer.
- Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Store esker og lignende må kappes opp i mindre biter slik at avfallstasjonen egenskaper ikke forringes.
- Glass og metallemballasje skal kastes i egnet beholder
- Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Det skal ikke oppbevares søppel på egen balkong eller terrasse. Dette gjelder også tomme pappesker og lignende.

Seksjonseier er ansvarlig for at innleid arbeidskraft følger husordensreglene. Det skal ikke under noen omstendigheter plasseres container, containersekk eller avfall fra oppussing og lignende på sameiets tomt uten at dette er søkt om til styret via tema i Vibbo.

§ 7. Renovering - og oppussingsarbeider.

Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av større arbeider i seksjonen.

Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene. Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Inspeksjonsluker og ventilasjonsluker må ikke tildekkes slik at tilgang umuliggjøres.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i egen seksjon. Seksjonseier er selv ansvarlig for at brannvarslere ikke demonteres, arbeider som må utføres i seksjon for å rette slikt vil bli fakturert seksjonseier.

§ 9. Dyrehold.

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

1. Styret skal informeres om dyrehold.

2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

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

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser, plantekasser og andre beplantede områder. Fellesområdet skal ikke brukes som «hundegård»

5. Hensynta god avstand til seksjoner i 1 etasje, ved lufting av dyr.

§ 10. Dugnad.

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten.

Seksjoner som ikke møter på dugnad, ilegges et gebyr på kr 300 pr dugnad. Gebyret utgjør kr 50 per måned. Dette innkreves forskuddsvis over felleskostnadene og ettergis ved oppmøte. Styret vil registrere oppmøte og gi beskjed til forretningsfører som sørger for fritak av gebyr det påfølgende halvår.

Styret er pålagt å varsle dugnad minimum 3 uker i forkant.

For de som ikke kan delta på oppsatte dager bes kontakte styret i forkant av dugnaden for å få tildelt egen oppgave.

For de som har utfordringer av fysiske årsaker, bes kontakte styret for fritak eller alternative oppgaver.

Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad.

§11. Brudd på husordensreglene.

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret via tema i Vibbo «Naboklage».

Styret har fullmakt til å bøtelegge seksjonseier ved overtredelser av husordensreglene etter at seksjonseier er varslet.
Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til å fastsette gebyrer på inntil kr. 1000,- eller belaste sameiets reelle kostnader til formålet.

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

§ 12. Utleie av seksjonen.

Ved utleie av seksjonen skal styret underrettes med kontaktinfo på leietaker samt oppdatere/ legge denne informasjonen inn i OBOS plattformen. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger sameiets regelverk. Styret gis fullmakt til å utstede gebyr til seksjonseier i de tilfeller styret ikke har fått info og Vibbo ikke er oppdatert.

§ 13. Rensing av sluk på terrasse/balkong.

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

§ 14. Fasadeendringer.

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

Styret har adgang til å gi pålegg om fjerning av endringer i strid med føringene i overnevnte

avsnitt. Fristen for retting av forholdet settes til 14 dager fra varsel er sendt. Hvis forholdet ikke er rettet innen fristen, har styret adgang til selv å utføre nødvendige tiltak for retting av forholdet. Kostnadene knyttet til de nødvendige tiltakene, dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 15. Bruk av grill.

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

Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 16. Ventilasjon i leiligheter og fellesområder

Ventilasjonsanlegget er justert inn av leverandøren av ventilasjonsanlegget. Seksjonseier skal ikke under noen omstendigheter justere på luftmengden i egen seksjon da dette vil forringe funksjonen i resten av bygget.

§ 17. Elbil lader

Det er mulig å etablere ladepunkt for el-bil i parkeringskjeller. Styret må kontaktes før etablering slik at man sikrer at det etableres ladepunkt som "kommuniserer" med resten anlegget.

§ 18. Brannalarm

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn FDV dokumentasjon som er tilgjengelig i Viscenario. Ved utløsning av brannalarm går det varsel direkte til Romerike Brannvesen. Kostnader til utrykning vil faktureres direkte til seksjonseier som løser ut alarmen.

VEDTEKTER FOR
SILKEFØRET 2 BOLIGSAMEIE

Oppdatert på ordinært årsmøte 14.05.2024

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Silkeføret 1 boligsameie. Sameiet ligger på eiendommen gnr. 106, bnr. 259 i Lørenskog kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 16.11.21

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 78 boligseksjoner fordelt på 3 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, kommer frem av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene i 1 etg. får tinglyst tillegg i grunn. Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen, ref. punkt 3-1.

Prosjektet Silkeføret («Prosjektet») består av 2 byggetrinn, sameiet er byggetrinn 1. Det vil bli etablert 2 sameier som skal ha felles drift av anleggseiendommen og utenomhus.

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for Silkeføre 1 og 2 på de respektive tomtene. Utomhus arealene skal disponeres og driftes enhetlig av Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie i henhold til tinglyste erklæringer, kostnadene fordeles etter BRA.

Sameiene har tinglyst rett til bruk og drift og vedlikehold av avfallsbrønner på gnr. 106, bnr. 258. Annen drift av gnr. 106, bnr. 258, strøkstorget, påhviler Velforeningen Skog og drift. Det er tinglyst pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen Skog og drift, kostnader fordeles etter velforeningens vedtekter.

Det er tinglyst allmenn rett til bruk på sameiets eiendom som er regulert til friområdet.

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Det er installert fjernavleste individuelle målere i hver leilighet for oppvarming av badegulv, felles tappevann og forvarming av ventilasjonsanlegg. (jfr. punkt 5-1(4))
Det vil bli etablert plantekasser og veksthus på Silkeføret 2 Boligsameie sin grunn. Styrene i begge sameiene fastsetter regler for bruk og en sum for leie/bruk, fordeling etter liste og / eller ansiennitet, alle seksjonseiere i Silkeføret 1 og Silkeføret 2 har like rettigheter.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, fellesareal med tilgang til trapp- og heisoppganger, boder og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det 107 parkeringsplasser inkl. 5 HC- plasser og 6 gjesteparkeringsplasser, boder til seksjonene i Silkeføret Boligsameie 1 og 2, tekniske rom og sykkelparkering for sameiene i prosjektet.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene organiseres som ideelle andeler eller fellesareal. Snr. 1-16 har boder tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon.
Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bodene eller parkeringsplasser, unntak jfr.§ 2-3, jfr. vedtekter for garasjesameie.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører dermed bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

Ved krav om bytte til HC-plass må den som krever bytte stå for alle kostnader til flytting av ladestasjon, både ved bytte til og fra plassen.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på utbyggingstomten. Adkomsten vil skje med innkjøring på sameiets eiendom gnr. 106, bnr. 257 og over fellesarealet i garasjekjelleren. Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst erklæring. De som har garasjeplass i Silkeføret garasjesameiet vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.
Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie har felles tekniske installasjoner og bærer alle drifts- og vedlikeholdskostnader som gjelder anleggseiendommen i forhold til BRA.

Garasjekjelleren og utenomhus driftes gjennom styrene i Boligsameiene Silkeføret 1 og 2, med avregning og avdeligsregnskap. Hvis et av boligsameiene ved styret krever det skal det opprettes en felles driftsforening som drifter alle fellesanliggende mellom sameiene, dvs. utenomhus, anleggseiendommen og tekniske installasjoner. Det er styreleder og et styremedlem fra hvert sameie som representerer sameiet i en driftsforening. Driftsforeningen skal ha samme forretningsfører som et av sameiene.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Det er tinglyst rett til gjensidig bruk og adkomst for gnr.106 bnr. 257 og gnr. 106 bnr. 259. Fellesarealene skal driftes i fellesskap med fulle og like rettigheter for alle seksjonseiere i Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie. Fordeling av kostnader gjøres etter totalt BRA, denne vedtektsbestemmelsen kan ikke slettes uten full tilslutning fra alle seksjonseiere i Silkeføret 1 og 2 Boligsameie.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt. skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membran til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Det leveres forberedelse for montering av screens på noen av vinduene fra utbygger, fast leverandør må benyttes. Seksjonseier kan selv bestille fra valgt leverandør. Screens skal settes opp av valg leverandør.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, mm skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Silkeføret 1 Boligsameie (gnr. 106 bnr. 257) og naboeiendommene gnr. 106 bnr. 259 har rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon på gnr. 106 bnr. 258. Gangveier, leke- og rekreasjonsarealer, plantekasser, veksthus, felles gårdsrom, lednings- og kabelanlegg, mm som skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 106 bnr. 257 og bnr. 259 plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles drift. Kostnader fordeles etter BRA. Vedtekten kan ikke slettes.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal ta hånd om og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere i 1.etg har fullt vedlikeholdsansvar for hage og evt. platting i tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde/ skillevegger.

Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som slår spisse gjenstander eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA. Styret avgjør om innkrevde akonto beløp skal avregnes en eller to ganger pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Silkeføret garasjesameie. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av områdets velforening Skog og drift. Kostnader fordeles likt mellom seksjonene, eller etter vedtektene i velforeningen.

Kostnader som gjelder drift av fellesanliggende, fordeles i henhold til BRA.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Styret kan vedta om forretningsfører skal føre oversikt over hvilke leiligheter som leies ut. Seksjonseier plikter å informere styret og evt. forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier.

Seksjoner som møter på dugnad, vil motta en kompensasjon som utgjør 50kr per måned. Summen motregnes fra alle seksjoner gjennom felleskostnader og refunderes til seksjoner som stiller på dugnad.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

5.6 Møteledelse og protokoll

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

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

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

a) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt med en eller alle styreplassene. Samt eventuelt rett til å sitte i styret til anleggseiendommen/utenomhus.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver

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

6.4 Styrets kompetanse

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

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

6.5 Inhabilitet

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

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l.

Utbygger må ha tilgang til evt. viderekobling og tekniske installasjoner som skal videreføres i de neste byggetrinnene.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen.

Inntil siste sameiet er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer.

Vedtekter for Silkeføret Parkeringssameie
05.11.21

§ 1
Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Silkeføret Parkeringssameie **(«Sameiet»)**, og er et tingsrettslig sameiet på gnr.106, bnr. 260, i Lørenskog kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). En sameier er den til enhver tid er eier av ideelle andeler i garasjeanlegget..

Garasjeanlegget er under bakkenivå og består av 107 parkeringsplasser hvorav 5 av disse er HC-plasser og 6 er gjesteparkeringsplasser. Garasjeanlegget består for øvrig av gang- og kjørebane, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Boder, tekniske rom og gjesteparkering tjener til bruk for seksjonseiere i Silkeføret 1 Boligsameie og Silkeføret 2 Boligsameie.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Silkeføret 1 Boligsameiet og Silkeføret 2 Boligsameie («**Sameiene Silkeføret 1 og 2**») som ligger over garasjeanlegget.

Bak Silkeføret Boligsameie og Sameiet («**Prosjektet**») står Selvvaag Bolig, Lørenskog AS («**Utbygger**»).

§ 2
Organisering og sameiernes rådighet

Sameiet består av 219 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 101/219 andeler for p-plass til bil, hver andel utgjør 1/219 til sammen 101/219
- 40/219 andeler for boder, tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Silkeføret 1 Boligsameie.
- 78/219 andeler for boder, tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Silkeføret 2 Boligsameie.

Sameiene Silkeføret 1 og 2 eier andelen(e) som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Sameiene Silkeføret 1 og 2 eier og disponerer videre 6 parkeringsplasser til gjesteparkering.

2-1 Garasjeplasser

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Sameiene Silkeføret 1 og 2 og den enkelte seksjonseier i Sameiene Silkeføret 1 og 2 har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. (Se vedlagte kartskisse)

Alle sameierne i Garasjeanlegget har en ideelle andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Garasjeplassene tilsvarer 1/219 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

2-2 Boder

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av Sameiene Silkeføret 1 og 2. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem av seksjonseierne i de to sameiene som til enhver tid disponerer de ulike boder.

Ideelle andel til bod er uomsettelig.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

2-3 Bruk

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeanlegget og adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan leies ut. Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4
HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

§ 5
Lading av el-bil

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 6
Salg av garasjeplasser. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon i Silkeføret Boligsameiet er realtilkoblet og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som er kjøpt i tillegg kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor eierseksjonsameiene.

Alle garasjeplasser kan videreselges. Selger plikter å utstede skjøte til kjøper som må tinglyses, eierskifte meldes styret/forretningsfører. Selger/kjøper står for all dokumentbehandling og kostnader i forbindelse med salg av parkeringsplassen.

Blanding av realtilkobling og persontilkobling

Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, men med de begrensninger som følger av disse vedtektene..

Dette gjelder utgifter til blant annet, listen er ikke uttømmende:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor, mm

2) Kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering. Dette gjelder følgende kostnader:

- Garasjeåpner
- Feiing rengjøring av plasser
- Kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.
- Oppmerking av p-plasser

3) Kostnader som knytter seg til boder og tekniske rom skal belastes alene Eierseksjonssameiene i henhold til den bruksutøvelse som følger av disse vedtektene.

4) Vedlikehold og nødvendige reparasjoner som knytter seg til garasjens egenskap som bærende konstruksjon for eierseksjonssameiene skal påkostes og gjennomføres av eierseksjonssameiene etter følgende brøk:
Silkeføret 1 Boligsameie 40/118
Silkeføret 2 Boligsameie 78/118

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen og evt utenomhus inngår som del av felleskostnadene til Sameiene Silkeføret 1 og 2 og fordeles etter sameiebrøken der.

4) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

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

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og en evt. administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

Trappenedganger og heiser fra Sameiene Silkeføret 1 og 2, og tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor Sameiene Silkeføret 1 og 2.

Garasjekjelleren med tekniske installasjoner og utenomhus på gnr. 106 bnr. 257/259 kan driftes gjennom styrene i Sameiene Silkeføret 1 og 2, med avregning og avdelingsregnskap. Hvis et av boligsameiene ved styret krever det, skal det opprettes en felles driftsforening som drifter alle fellesanliggende mellom sameiene, dvs utenomhus, anleggseiendommen og tekniske installasjoner. Det er styreleder og et styremedlem fra hvert sameie som representerer sameiet i driftsforeningen.

§ 8
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget.

§ 9
Styret

Garasjesameiet kan ha eget styre som består av styreleder og 3 -4 styremedlemmer, utbygger kan være representert i styret frem til overlevering av alle byggetrinnene. Styret velges av sameiermøtet for et år. Styrets leder velges særskilt. Styrene i Sameiene Silkeføret 1 og 2 skal være representert i garasjeanleggets med 2 representanter hver. Det er styre i anleggseiendommen som drifter utenomhus mellom Silkeføret 1 og 2.
Det er sameiene Silkeføret 1 og Silkeføret 2 som drifter anleggseiendommen i fellesskap hvis styret ikke opprettes. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Sameiene Silkeføret 1 og 2 rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en eller flere styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget og utenomhus, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Silkeføret 1 og 2 Boligsameie.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor
5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært

sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 13
Sameiermøtets vedtak

Hver andel gir èn stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av Sameiene Silkeføret 1 og 2.
Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Sameiene Silkeføret 1 og 2 .

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

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Sameiene Silkeføret 1 og 2. Utbygger har i så måte en vetorett.

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

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha samme forretningsfører og revisor som et av Sameiene Silkeføret 1 og 2

§ 15
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 16
Overgangsbestemmelser

Garasjekjelleren kan bygges ut i flere trinn. I byggetrinn evt fremtidige har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Sameiene Silkeføret 1 og 2 boligsameie i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 17
Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Vedlegg 1: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget.

Vedlegg 2: Plantegning av garasjeanlegget med tilhørende rom.

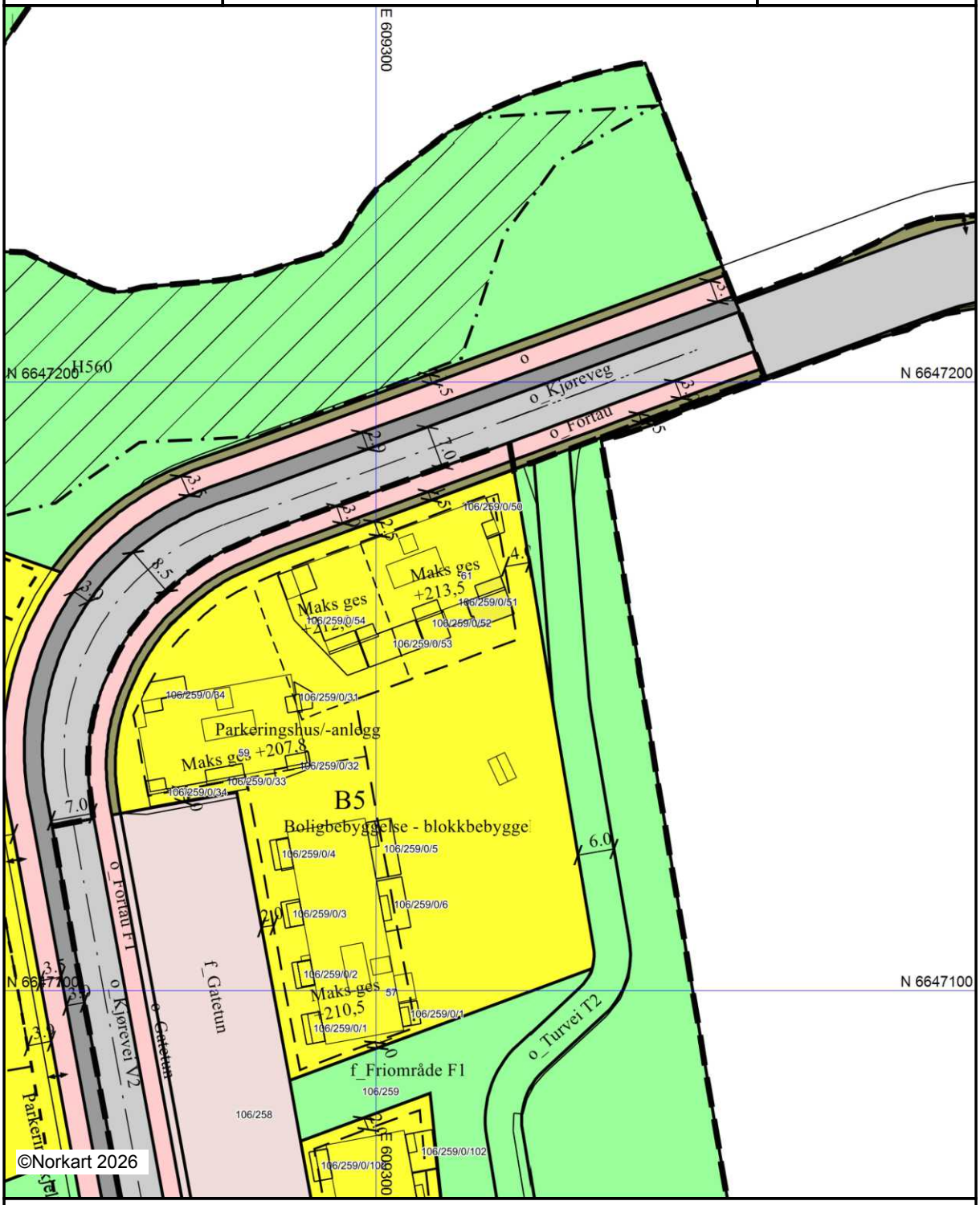
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/259/0/51
Adresse: Ødegårds vei 61
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Skianlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Påskrift plantilbehør

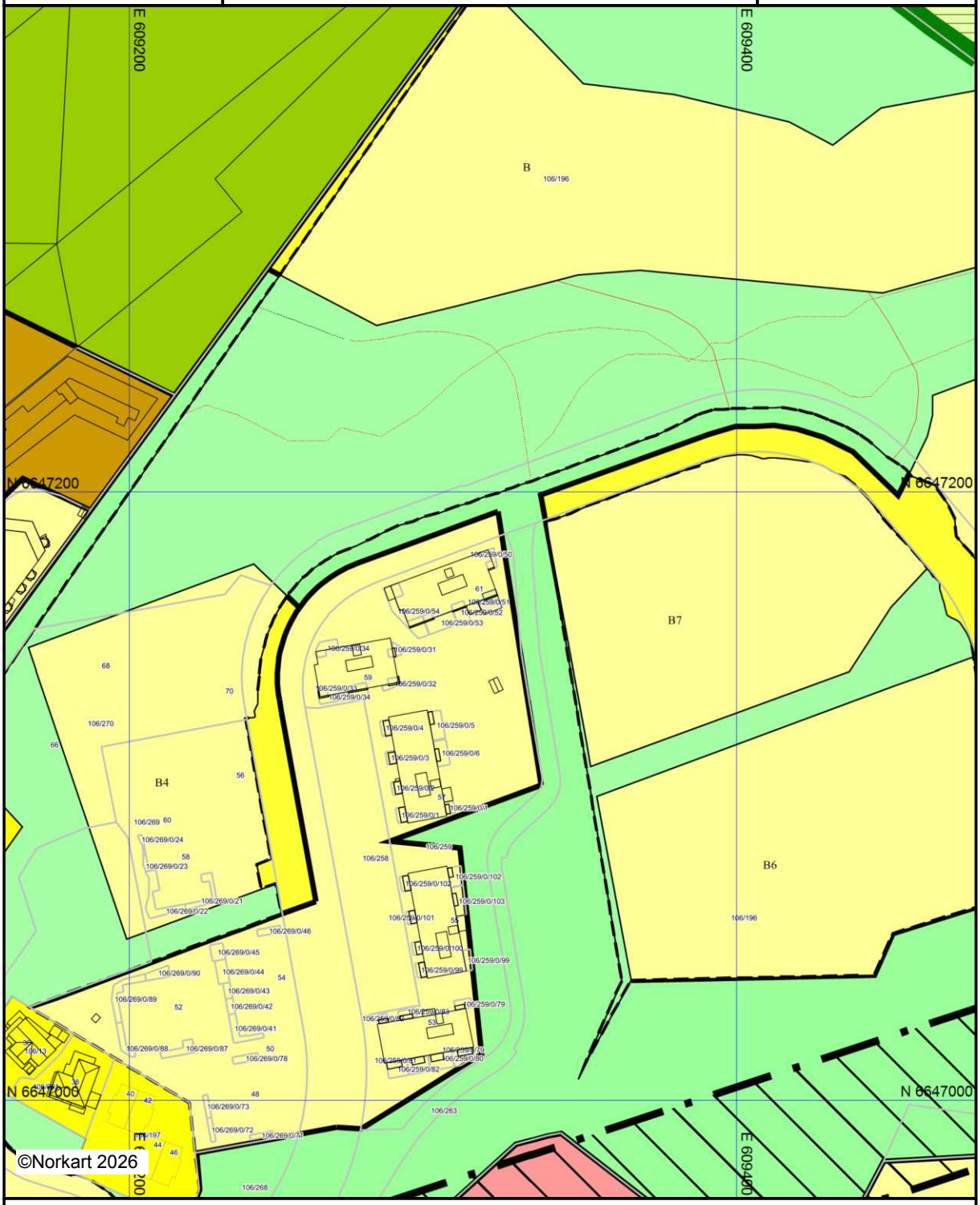
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/259/0/51
Adresse: Ødegårds vei 61
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Jernbane - nåværende

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	259	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	51
Adresse	Ødegårds vei 61, 1470 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 993 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 259 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Ødegården - felt B2, B3, B5 og B14
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9313/2018001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 887 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 2 000 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 61 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** o_Friområde
	Delareal 1 275 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** f_F1
	Delareal 3 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** o_T1
	Delareal 3 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_Annen veggrunn - g
	Delareal 22 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_Gatetun

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Ødegården - felt B2, B3, B5 og B14
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9313/2018001_Bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	5 427 m^2
	Formål	Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024001
Navn	Detaljregulering for ny vannledning gjennom Haneborgåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Lørenskog kommune

Tag Arkitekter AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Petra Karlander

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/2145- 25		03.01.2023

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Ødegårds vei 59 og 61	106/259//	
Ansvarlig søker Tag Arkitekter AS Osterhaus' gate 27 0183 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Lørenskog AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nytt bygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 01.07.2022, supplerende dokumentasjon ble mottatt 02.01.2023. Ferdigattesten omfatter bygg D og E på gnr. 106 bnr. 259.

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

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

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

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

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
F-02_Gjennomføringsplan_bygninger_12

Kopi til:
Selvaag Bolig Lørenskog AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:

Ødegårds vei 61

Nabolaget Lur - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	6 min 2.3 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	5 min 2.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenskog stasjon Linje L1	11 min 1 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	12 min 1.1 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	4 min 0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	8 min
Joker Starveien	20 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Metro Senter	7 min
Apotek 1 Fjellhamar	23 min
Vinmonopolet Metro Senter	7 min

SPORT

Luhr skole	5 min
Roald Amundsensvei 22 - balløkke	10 min
EVO SNØ	9 min
Sportytude Lørenskog Snø	11 min

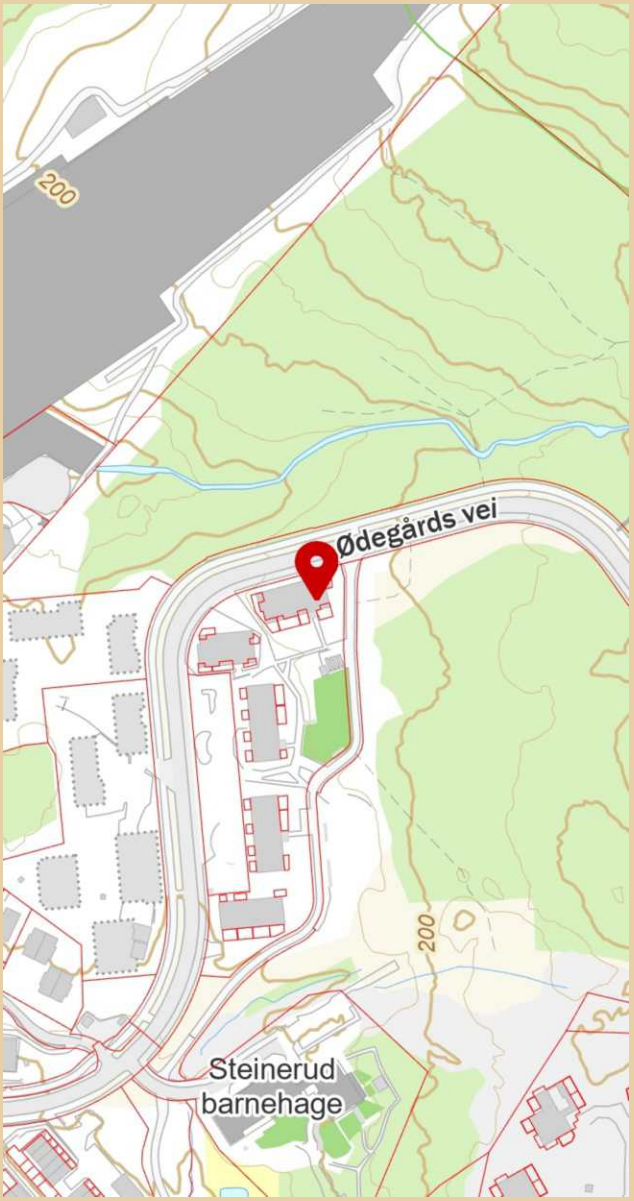
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ødegårds vei 61, 1470 Lørenskog
Gnr. 106, Bnr. 259, Snr. 51, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
302260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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