PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

ØDEGÅRDS VEI 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

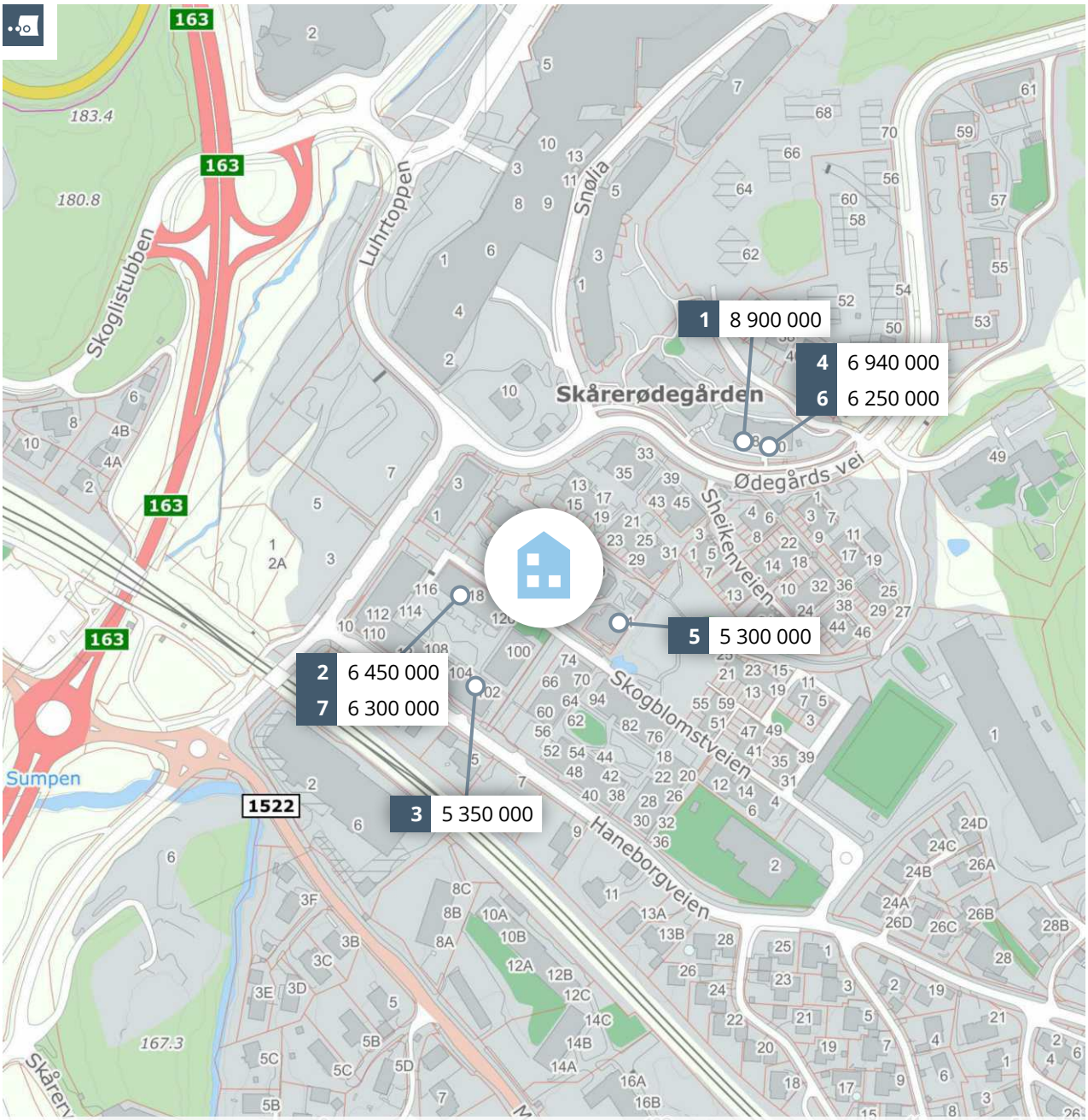
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØDEGÅRDS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 12.08.2025

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: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ødegårds vei 7, 1470 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 106 BNR 241 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS SKÅRØDEGÅRDEN

Verdivurdert til

6 590 000

10 991	6 600 991	67 357
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	7 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	6 756
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ødegårds vei 18 106 m² 2020 4. etg 3 sov	20.06.2025	8 990 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**83 962**
2	Skogblomstveien 118 95 m² 2016 1. etg 3 sov	17.03.2024	6 290 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**67 895**
3	Skogblomstveien 102 73 m² 2016 2. etg 2 sov	07.01.2025	4 850 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**73 288**
4	Ødegårds vei 20 98 m² 2020 4. etg 3 sov	18.02.2025	6 990 000	**6 940 000**	0	6 940 000	**70 816**
5	Ødegårds vei 11 72 m² 2017 4. etg 2 sov	28.06.2025	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**73 611**
6	Ødegårds vei 20 87 m² 2020 3. etg 3 sov	21.03.2025	6 490 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**71 839**
7	Skogblomstveien 118 98 m² 2016 2. etg 3 sov	06.03.2025	6 490 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**64 286**

Velkommen til Ødegårds vei 7 – en stilren og moderne 4-roms toppleilighet fra 2017 med solrik balkong og to garasjeplasser! Leiligheten ligger øverst i bygget, med sjelden god intern/privat beliggenhet – her bor du stille, luftig og tilbaketrukket. Planløsningen er svært god med åpen stue/spisestue og kjøkken, tre soverom og to bad – hvorav ett til hovedsoverommet. Balkongen på 18 kvm har kveldssol, elektrisk markise og god plass. Vannbåren varme, HTH-kjøkken, elektriske screens og balansert ventilasjon gir god komfort. Heis, bod i kjeller og nærhet til tog, skole og SNØ gjør det komplett.

- Toppetasje med lite innsyn
- Stor balkong med kveldssol
- To bad – eget bad til hovedsoverom
- To garasjeplasser (én med lader)
- Vannbåren varme og ventilasjon
- 7 min til tog – 17 min til Oslo

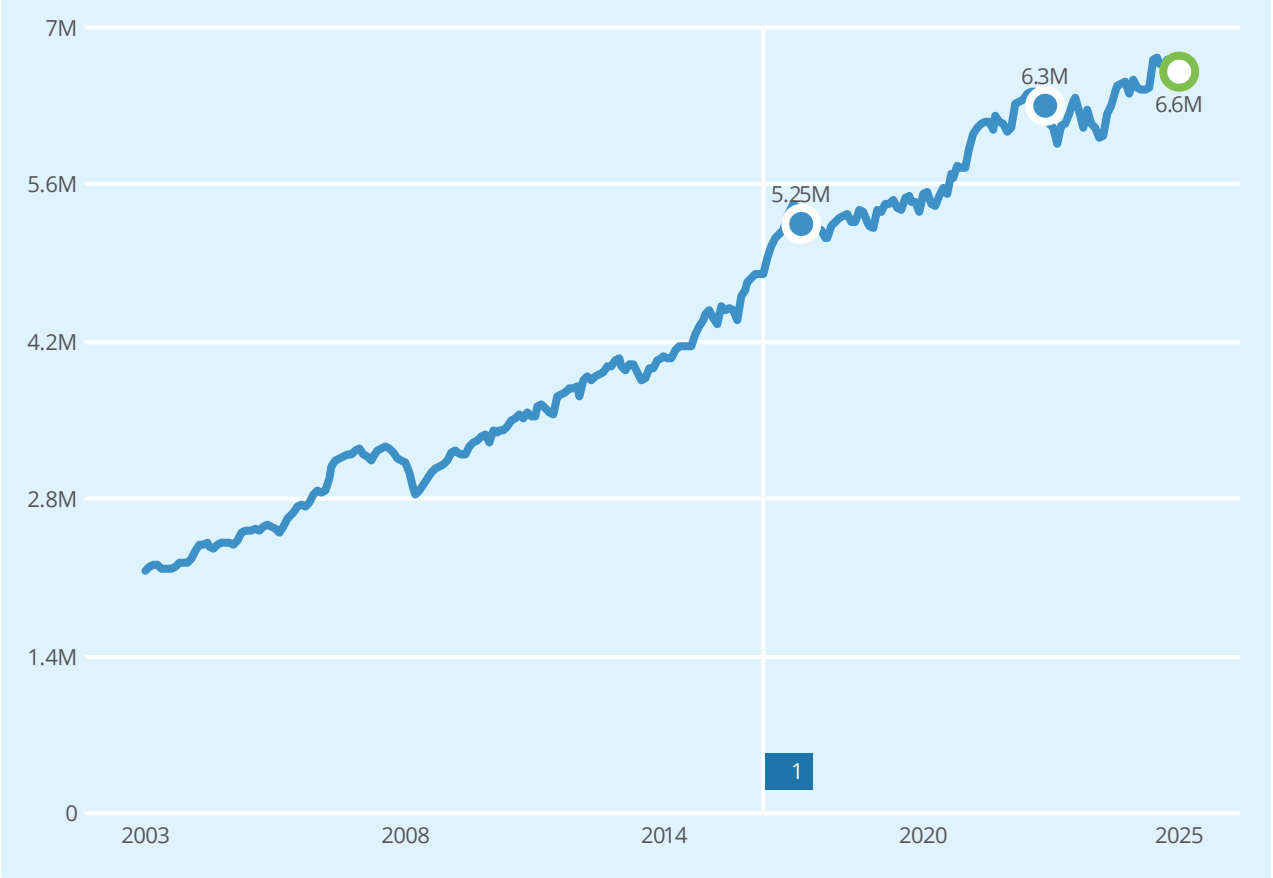
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.09.2022	27.09.2022	03.11.2022	6 590 000	6 300 000	0	6 300 000
03.05.2017		03.05.2017	-	5 250 000	-	5 250 000

Leiligheter til salgs i SKÅRØDEGÅRDEN grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 319 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i SKÅRØDEGÅRDEN grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

4.6M
4 542 000 Prisantydning i snitt
4 497 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 369 SKÅRØDEGÅRDEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

71 959 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

67 357 Ødegårds vei 7 Totalpris 6 600 991

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ødegårds vei 7, 1470 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 106, bnr. 241, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2075 **Referansenummer:** ON2682

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Moderne boligblokk av moduler, heisadkomst til etasjeplan.
Fundamentert med betong til antatte faste/stabile masser.
Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med trepanel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.
Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her. Dette gjelder blant annet i stuen ved balkong samt i entré, jamfør punkt etasjeskillere.
Etasjeskiller er av tre. Kontroll i stue / spisestue. Avdekket lokal skjevhet som ligger på 10-20mm over 2M.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen lakkerte innerdører med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger FDV papirer.
Alder fra byggeår.
Type modulbad.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til sluket.
Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran. TG-gradering settes basert på alder.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, veggskap, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Mindre svelling i sideplate på servantskap. Vurdert innenfor TG1.
- Det har oppstått en sprekk i fugen der det er silikon mellom toalettet og veggfestet toalett på hovedbadet. Nåværende eier har lagt på et nytt lag med silikon.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger FDV papirer.
Alder fra byggeår.
Type modulbad.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til sluket.
Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran. TG-gradering settes basert på alder.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til fordelerskap gjøres fra entré. Dren fra skap til badegulv.
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.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon. Filter byttes i regi av sameiet opplyses av selger.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Vannbåren gulvvarme på baderommene. Styring via app til radiatorer-gjelder soverom1, soverom 3, stuen og spisestue.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fiber ble lagt inn i år (2025).
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til

Beskrivelse av eiendommen

forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

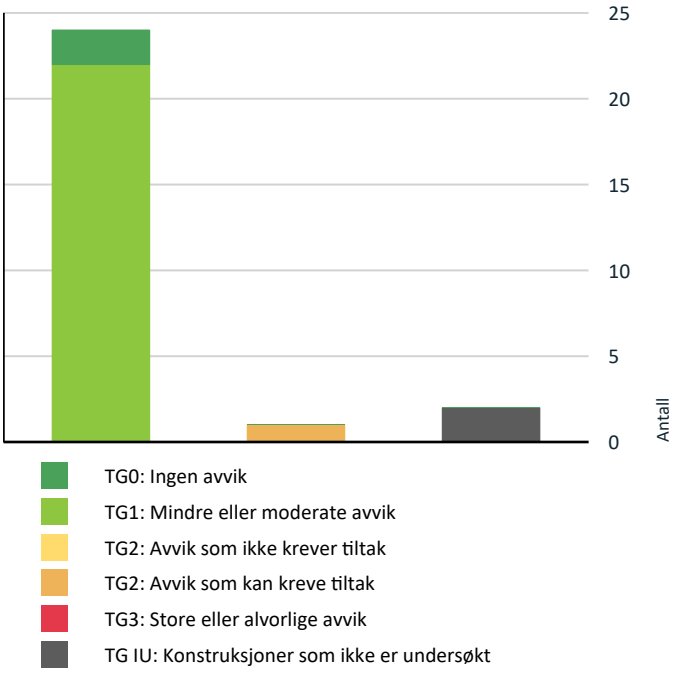
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale tegninger og det kan derfor ikke stadfestes om det er utført ulovlige bruksendringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk stedvis i gulvet samt fraglidning av parkett ved balkong i stuen. Skjevheter skyldes trolig bevegelse i grunnen etter bygget var satt opp.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Screen i stuen som er elektrisk styrt.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Dobbel balkongdør med glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stuen. Stikk, lys og markise med elektrisk styring.
Oppmålt til cirka 18m2.
- Tidligere kjent lekkasje fra tak. Utbedret på nåværende tidspunkt. Vedlagt følger skaderapport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her. Dette gjelder blant annet i stuen ved balkong samt i entré, jamfør punkt etasjeskillere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre. Kontroll i stue / spisestue. Avdekket lokal skjevhet som ligger på 10-20mm over 2M.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk stedvis i gulvet samt fraglidning av parkett ved balkong i stuen. Skjevheter skyldes trolig bevegelse i grunnen etter bygget var satt opp.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte innerdører med profil. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD 1

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger FDV papirer.
Alder fra byggeår.
Type modulbad.

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til sluket.

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran. TG-gradering settes basert på alder.



4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, veggskap, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Mindre svelling i sideplate på servantskap. Vurdert innenfor TG1.
- Det har oppstått en sprekk i fugen der det er silikon mellom toalettet og veggfestet toalett på hovedbadet. Nåværende eier har lagt på et nytt lag med silikon.

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrift 2010.
Dokumentasjon: Det foreligger FDV papirer.
Alder fra byggeår.
Type modulbad.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til sluket.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran. TG-gradering settes basert på alder.



4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

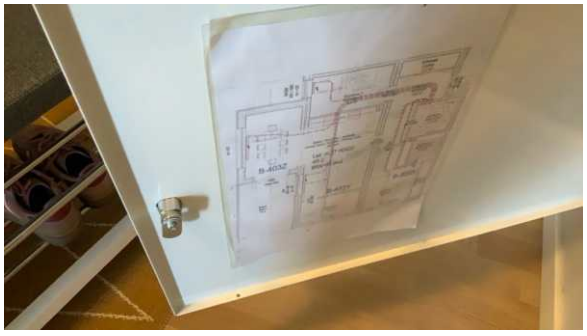
TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til fordelerskap gjøres fra entré. Dren fra skap til badegulv.
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.









TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Filter byttes i regi av sameiet opplyses av selger.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Vannbåren gulvvarme på baderommene. Styring via app til radiatorer-gjelder soverom1, soverom 3, stuen og spisestue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Fiber ble lagt inn i år (2025).

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.
   Byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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?

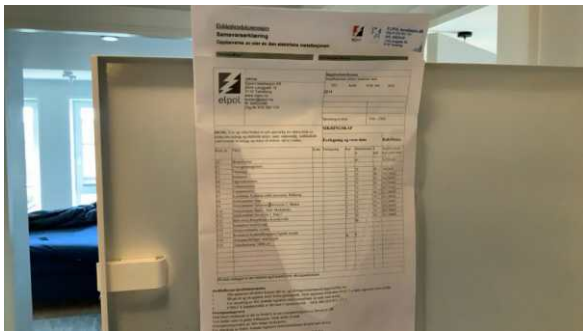
Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

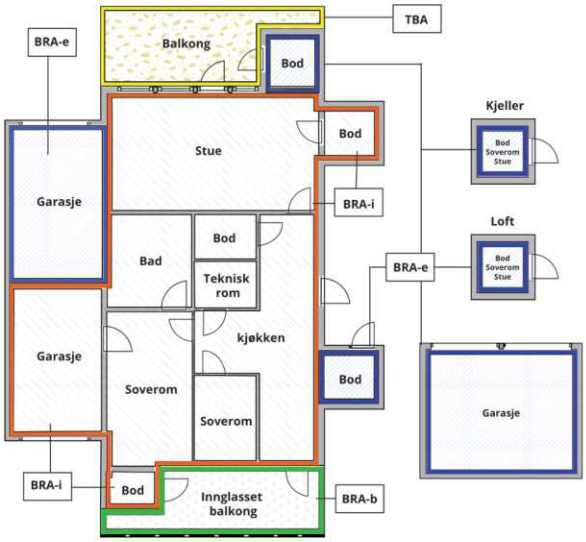
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	98	7		105	18
SUM	**98**	**7**			**18**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad 1, Bad 2, Stue/kjøkken, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller cirka 7m2, merket 27.
Takhøyde cirka 2,5M

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale tegninger og det kan derfor ikke stadfestes om det er utført ulovlige bruksendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Anders og Marita Heimstad Alseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	241		27	4961 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Ødegårds vei 7

Hjemmelshaver
Alseth Anders Heimstad, Alseth Marita Heimstad

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter på dette. Skaderapport etter vannskade.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/ON2682

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Revidert skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	24.103908
Forsikringsselskap / Saksbehandler	IF Norway / Per Øyvind Isaksen
Kunde / Forsikringstaker	Langsiden sameie, Ødegårds vei 7, 1470 Lørenskog
Skadestedets adresse	Ødegårds vei 7 1470 Lørenskog
Kontaktperson	Sander B. Rismyhr tlf. 47262122 Langsiden@styrerommet.no Anders Alseth tlf. 90409668
Skadedato	22.01.2024
Besiktigelsesdato	11.03.2024



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Sander B. Rismyhr	Styremedlem	47262122	Langsiden@styrerommet.no
Anders Alseth	Beboer	90409668	
Marcus Halvorsrud Sori	Takstingeniør	41359591	Marcus@takstsori.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet		2017	

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
I. Vanninntrenging utenfra over grunn	I. Nedbør, Smeltevann, Grunnvann	H. Frost

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

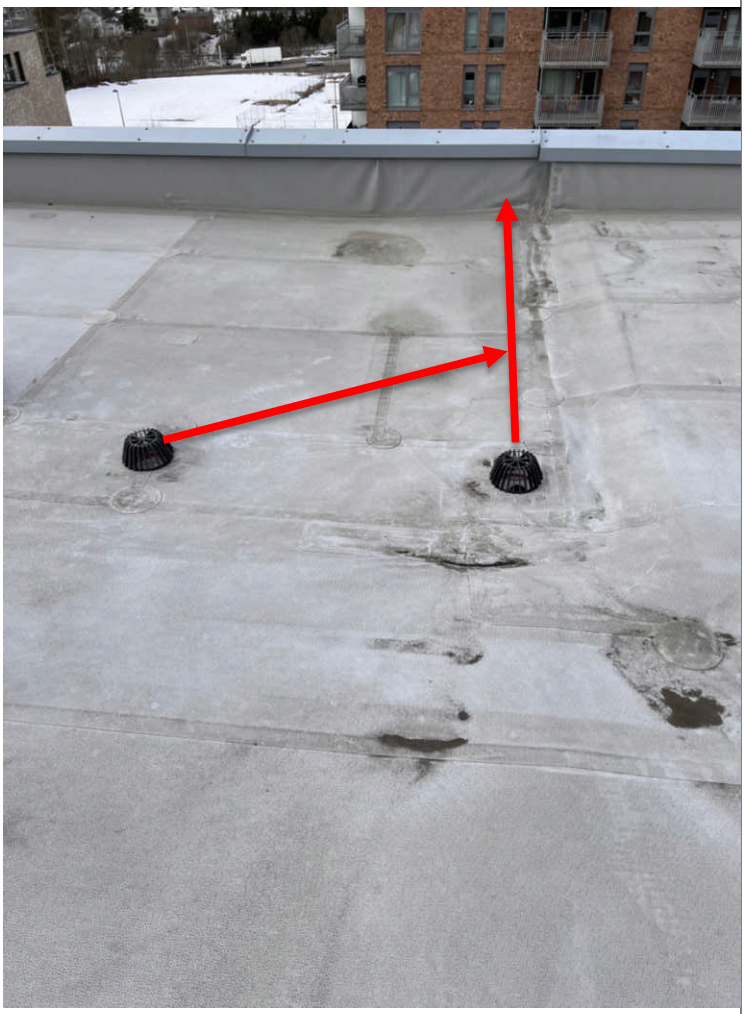
Skadeårsaken er vannlekkasje gjennom yttertak som følge av brudd på takrennenedløp i konstruksjonen.

Skaden ble meldt til styret, av beboer, 22.01.2024. Styret kontaktet forsikringsselskapet som rekvirerte Recover. Kunden føler ikke har de har blitt fulgt opp eller fått tilstrekkelig hjelp av Recover og har gjentatte ganger purret på rapport og fremdrift.

Undertegnede er rekvirert av IF for å undersøke skadeomfanget og anbefale en utbedringsmetode.

Beboer forteller at vannet fosset ut av takboks (elektrisk koblingsbok) hvor zip screen (utvendige elektriske rullgardiner) og markise er tilkoblet. Takboksen er i taket til balkongen, men har tilførsel fra veggboks (stikkkontakt) i stue. Beboer er bekymret for om det har oppstått skader i veggen som følge av lekkasjen. Beboer påpeker i tillegg riss i gipsplater på samme vegg, i området hvor lekkasjen har oppstått på utsiden av veggen, men undertegnede forsikrer beboer om at disse ikke har sammenheng da slike riss oppstår ved dårlig sparkling av plateskjøter og bevegelser i bygget, men er ikke bekymringsverdige riss. Det er i tillegg limrester fra maskeringsteip som har vært på veggen tidligere, men som har gulnet med tiden, noe beboer muligens kunne være misfarging etter vannlekkasjen. Undertegnede har informert beboer om at dette er limrester etter maskeringsteip og har ikke forbindelse med vannskaden.

Beboer er samtidig bekymret for en fasadeplate som er festet til taket i balkongen, hvor skruene til platen har trukket ut av konstruksjonen og beboer tenker at det kan være fare for at platen faller fra taket. Undertegnede registrerer at platen er en betongfiberplate som ikke blir skadet av fukt og er festet med mange skruer og vil derfor ikke falle. Skruer kan trekke



Piler på bildet viser takslukene og hvordan de omtrentlig/mest sannsynlig er koblet sammen.

ut av konstruksjonen/treverk når treverk blir fuktig og ekspanderer, deretter tørker og krymper.

Styremedlem, Sander Rismyhr, forteller at de har undersøkt taket og ikke funnet utettheter i membranen og mistenker derfor at lekkasjen kan komme som følge av brudd på rør til taksluk, som er skjult i konstruksjonen. Han forteller videre at det skal være varmekabler rundt rørene, men disse er ikke synlige og varmekabelene til disse rørene kan være defekte siden slukene har fryst.

Lekkasjepunktet er rett under to taksluk som er plassert over balkongtaket. Disse er mest sannsynlig koblet sammen med et grensrør i konstruksjonen da det kun er ett rør som kommer ut i balkongen under. Det er stor sannsynlighet for at bruddet kan ha oppstått i området rundt grensrøret eller at grensrøret har fryst og sprukket eller blitt tett og rørene før grensrøret har sprukket og ført til lekkasje når is og snø begynte å smelte.

Bygget er et modulbygg fra 2017, i kombinert betong og trekonstruksjon. Taket til terrassen er av treverk og er bekledd med fasadeplater av betongfiber. Slukene er i plast og er tilkoblet nedløpsrør av stål. Slike varmekabler, som/skal være brukt på taksluk, har normal levetid på 10-15 år. Undertegnede har anbefalt kunden om å legge varmekabler inni slukene slik at selve sluket og rør som er i konstruksjonen blir oppvarmet gjennom vinteren, i tillegg til at det er enklere å gjennomføre tilsyn eller bytte kabler ved behov. Undertegnede har anbefalt tilsyn på varmekablene i taksluk en gang i året, rett før kulden setter inn slik at de er sikre på at kablene fungerer.

Undertegnede har ikke registrert innvendige følgeskader etter lekkasjen. Det er i tillegg utført fuktmåling, på overflater, på både gulv og vegg i leiligheten som er berørt, uten tegn til fukt. Målt med Protimeter MMS2.

Det anbefales å skru ned fasadeplaten forsiktig fra taket over balkongen, og inspisere og utbedre skader som kan ha oppstått i konstruksjonen. Vann har rent bak ytterveggkledning/panel men det er ikke registrert skader på ytterveggene. Det er ikke mistanke om store skader i konstruksjonen men det er viktig å åpne tak-/fasadeplaten for å inspisere og utbedre eventuelle skader samt bruddet på røret som er skjult i konstruksjonen/taket.

Kundens elektriker har koblet ut strømtilførselen til takboksen da det har rent mye vann rundt takboksen. Det er anbefalt å bytte kabler som kan ha blitt skadet av vannlekkasjen og undersøke zip screen og markise for eventuelle skader på elektronikk.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja*☐*Nei*
Tidligere eller utviklet skade: ☐*Ja*☒*Nei*

Mulig regress?

Nei
Bygget er fra 2017 og det er kun 5 års reklamasjonsrett på bygget og skadene anses ikke som oppstått som følge av grov uaktsomhet fra utbygger.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Kunden har blitt anbefalt å legge varmekabler inni slukene slik at sluket, området over sluket og røret i konstruksjonen, frem till der røret går ut i fasaden, blir oppvarmet. I tillegg er det anbefalt årlig tilsyn av kablene før kulden setter inn. Kabler som er defekt, skadet eller har redusert effekt må byttes.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Det er ikke registrert følgeskader inni konstruksjonen men det er anbefalt å demontere fasadeplaten, på taket i balkongen, for å inspisere og utbedre rørbruddet og andre eventuelle skader. Fasadeplaten kan gjenbrukes dersom den blir demontert forsiktig. Det er likevel en liten sannsynlighet for at platen kan knekke ved demontering da det kun er en 8-12mm plate. Kundens elektriker har koblet ut strømtilførselen til takboksen da det har rent mye vann rundt takboksen. Det er anbefalt å bytte kabler som kan ha blitt skadet av vannlekkasjen og undersøke zip screen og markise for eventuelle skader på elektronikk.

Reparasjonsbehov

Det er anbefalt å demontere fasadeplaten på taket i balkongen får å inspisere og utbedre rørbruddet og andre eventuelle skader.

Spesielle betingelser: Se under Anbefalte tiltak for å hindre senere skader.

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☒Ja☐Nei
Skadens art og kompleksitet er hensyntatt ved valg av utbedringsmetode.

Igangsatt arbeid

Kundens elektriker har koblet ut strømtilførselen til takboksen da det har rent mye vann rundt takboksen.

Beboelighet

Beboelighet: Ja.
Annen info/alternativ løsning for beboelse: Det er ikke registrert tilstrekkelig grunnlag for å vurdere ubeboelighet.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant): Kunden ønsker styrt utbedring, bortsett fra det elektriske, hvor de må bruke sameiets elektriker.

Annen info: Kunden ønsker styrt utbedring. Undertegnede anbefaler styrt utbedring dersom skaden er dekningsmessig.

Oppsummering

Skadeårsaken er vannlekkasje gjennom yttertak som følge av brudd på takrennenedløp i konstruksjonen.

Bilder av stedet



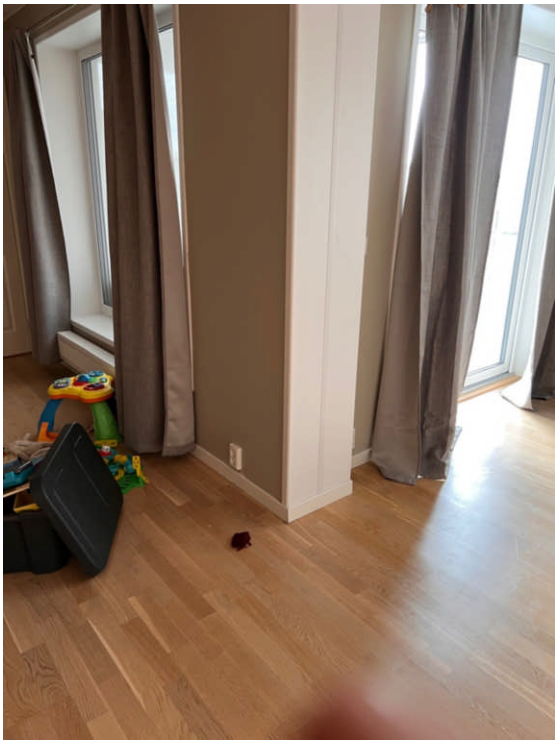
Piler på bildet viser taksluk over balkongen, hvor lekkasjen har oppstått, og er mest sannsynlig årsak til vannlekkasjen.



Piler på bildet viser hvor det har rent vann fra, ifølge beboer. Fra takboks, under kledning og fra fasadeplate i taket til balkongen.



Piler på bildet viser flere av skruene som er trukket ut av underliggende konstruksjon som følge av at treverket, som skruene er festet til, har blitt fuktig, ekspandert og tørket.

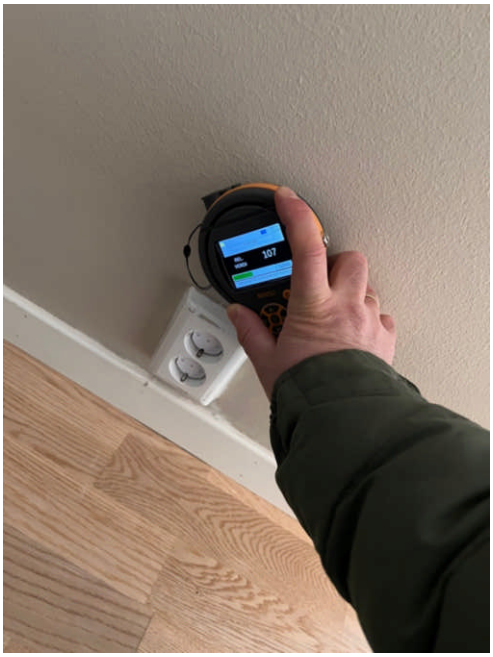
	Pil på bildet viser takboksen som kundens elektriker har koblet fra tilførsel til da det har rent vann rundt takboksen.
	Bildet viser innsiden av ytterveggen, hvor lekkasjen har oppstått.



Bildet viser at det ikke er fuktskader i parkettgulvet.



Takboksen i balkongen får tilførselen fra stikkontakten i stuen, som er på bildet. Det er ikke antydning til fukt i gulvet.

	Bildet viser fuktmåling utført ved vindu, på innsiden av veggen, i området hvor det har vært vannlekkasje i balkongen. Det er ikke antydning til fukt i veggen.
	Bildet viser fuktmåling utført ved stikkontakten som er avbildet på forrige side.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Marcus Halvorsrud Sori
41359591
marcus@takstsori.no
Takst Sori AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302251014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Heimstad Alseth	Marita Heimstad Alseth

Gateadresse
Ødegårds vei 7

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 1423531

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 302251014

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har oppstått en sprekk i fugen der det er silikon mellom toalettet og veggfestet toalett på hovedbadet. Nåværende eier har lagt på et nytt lag med silikon.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt et tynt lag med silikon der hvor det ble sprekk mellom vegg og vegghengt toalett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe lekkasje/vann drypp fra sentralvarmeanlegget i bodområdet. Dette skal være utbedret. I tillegg har noe av malingen flasset av på veggen i parkeringsgarasjen. Er usikker på om det er brukt riktig maling av utbygger i garasje ifb. byggingen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var vannlekkasje på kald side på vår balkong (himling) i januar 2024. Dette skyldes mangel på varmekabel i drensrør som er koblet til to sluk på tak rett over balkongen. Drensrør hadde heller ikke riktig fall noe som gjorde at røret sprakk. Det var også noen utettheter i takfolie på varm side av taket hvor noe vann kom inn. Tak ble utbedret av Takråd AS i april/mai 2025. Rørarbeid ble utbedret av Christiania rørleggerbedrift i januar/februar 2025. Varmekabel ble lagt i rør av av EBR Elektro i mai/juni 2025. I naboblokka, Ødegårds Vei 11 var det noen utfordringer med fukt over badet til en av beboerne. Dette ble utbedret av Takråd AS i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er bygd av moduler. Det er observert noen sprekker i gulv i overgangen mellom to moduler på stue og spisestue. Dette er fortsatt synlig. Det er noe sprekker i gipsplater over vinduet på stuen. Dette er fortsatt synlig. Ellers er det enkelte sprekker i overgang vegg og tak enkelte plasser i leiligheten og i tillegg er det på en vegg sprekk hvor to vegger møtes (hjørnet) på soverom 3. Sistnevnte har blitt utbedret av nåværende eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert rotte i parkeringsgarasjen, og skadedyrfirma skal ha iverksatt tiltak for å håndtere problemet

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tørt Bygg AS: Byttet varmebatteri i ventilasjonsanlegg i naboblokka (Ødegårds vei 11). EBR Elektro AS: Installert varmekabler i tak på balkongen vår. Vaktmester har oppgitt at de skal få samsvarserklæring for dette arbeidet.

Arbeid utført av: Tørt bygg AS - EBR Elektro

Document reference: 302251014

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tørt bygg utfører regelmessige servicer og skifter ventilasjonsfilter i alle ventilasjonsanlegg i sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Én av våre to parkeringsplasser har Zaptec-lader som inngår i sameiets ladeløsning for elbiler.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har utført utbedring av tak som nevnt tidligere over balkong i vår leilighet. Samt utbedring av tak på naboblokka, Ødegårds vei 11

Arbeid utført av: Takråd AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er laget en takstrapport etter vannskade på vår balkong. Denne er laget av Takst Sori AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret er i dialog med utbygger (Selvaag Bolig ASA) angående utbedringer av mangler på sprinkleranlegget.

Document reference: 302251014

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret jobber med å selge to gjesteparkeringsplasser i kjeller for å få bedre sameiets økonomi. Vi er ikke kjent med at det foreligger planer som medfører økte felleskostnader for seksjonseierne.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert rotte i parkeringsgarasjen, og skadedyrfirma skal ha iverksatt tiltak for å håndtere problemet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302251014

Tilleggskommentar

Det er oppgitt av styret at callinganlegget i sameiet på sikt må byttes. Vi har forstått at dette ikke haster med en gang.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302251014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Heimstad Alseth	38731f0b541b6e275bcd9f0cb7001465409b0442	28.06.2025 05:34:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Heimstad Alseth	7235e18438c6b1a55b029527197f5031471fef03	28.06.2025 05:40:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302251014

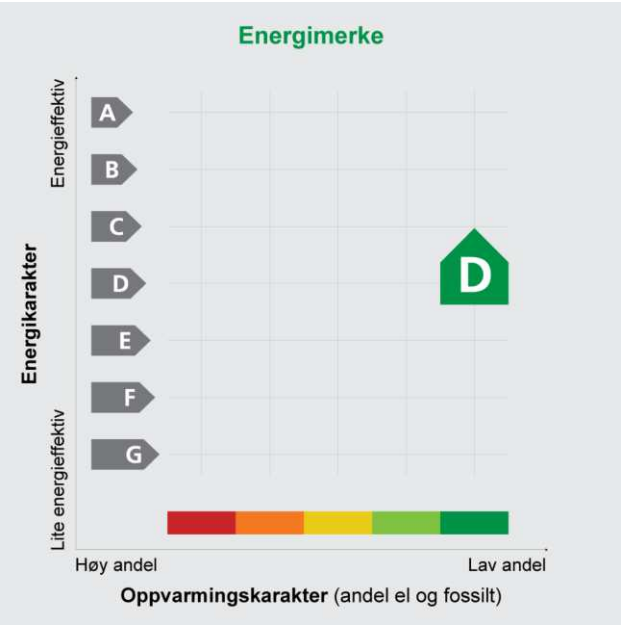
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårds vei 7
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	241
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	300528195
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1437222
Dato	02.09.2022



Innmeldt av	Reidar Dverseth

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ødegårds vei 7
Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 02.09.2022 20:16:32
Energimerkenummer: A2022-1437222
Ansvarlig for energiattesten: Reidar Dverseth
Energimerking er utført av: Reidar Dverseth

Gnr: 106
Bnr: 241
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 300528195

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Deres ref.: 302251014 . Vår ref.: 7681-1-27 Dato: 03.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Langsiden Sameie
Organisasjonsnr:	919038764
Seksjonseier:	Alseth, Anders Heimstad
Medeier:	Alseth, Marita Heimstad
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Ødegårds Vei 7, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	27
Gnr.	106
Bnr.	241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1423531.
- 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.

Sameiet har avtale med Ista om avlesning og avregning av varmtvann og fjernvarme Internett og kabel tv er inkludert i felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 706,83,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent LSB	100,00	
Fjernvarme	1 100,00	
Bredbånd	199,00	
Garasje	242,00	
Felleskostnader	5 065,83	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	29,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-

Annen formue:	0,-
Gjeld:	10 991,-

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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/May Linn Aas, e-post: langsiden@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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7681

Langsiden Sameie

Velkommen til årsmøte i Langsiden Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7681

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Styrets årsberetning
Det ble i fjor besluttet å redusere styret fra 4 til 3 medlemmer. Det har medført noe merarbeid på alle styremedlemmene, men har likevel fungert veldig greit. Samarbeidet styret imellom har vært bra med regelmessige styremøter og kontinuerlig dialog via kommunikasjonsappen Whatsapp. Det har tidvis kommet mange henvendelser på mail/Vibbo til styret det siste året og responstiden har vært noe tregere enn normalt da vi har måtte prioritere noen saker før andre. Styret vil fremover jobbe for å korte ned på responstiden slik at alle beboere får svar på sine henvendelser innen rimelig tid.

Av større prosjekter ble det i fjor byttet armatur i garasjen fra lysstoffrør til LED. Dette arbeidet medførte en større engangskostnad, men vil på sikt være kostnadsbesparende for sameiet. Sameiet hadde nok økonomiske midler til å bekoste prosjektet uten at det hadde noen direkte innvirkning på felleskostnadene.

Sameiet har hatt utfordringer med skadedyr på en del busker, og det ble besluttet på årsmøtet i fjor å innhente pristilbud for å erstatte disse. Etter gjentatte mislykkede forsøk på samarbeid med daværende vaktmester og gartner, besluttet styret å få klippet ned de utsatte buskene for å redusere ytterligere skade inntil videre. Arbeidet med å erstatte buskene vil starte opp så fort det er mulig i løpet av våren, i samarbeid med ny vaktmester, som vil være ansvarlig for innhenting av gartner.

Den største utfordringen i sameiet foregående år har vært stans i ventilasjonen, noe spesielt beboere i ØV9 dessverre har fått erfare. Vi har i vinter hatt gjentatte uttrykninger fra servicepartner, i tillegg til at styremedlem Sander ved flere anledninger har vært på taket for å resette anlegget med bistand fra servicepartner over videosamtaler. Ved årsservice valgte servicepartner å innhente tekniker fra produsent av anlegget for å finne ut av og løse problemet. De fant blant annet en rekke innstillinger som jobbet mot sin hensikt og fikk

justert på disse. Utfordringen med anlegget har vært at varmegjenvinneren i aggregatene frøs igjen ved lave temperaturer som medførte stans. Løsningen i vinter ble å sette inn ekstern varme for raskere tining, før resetting av anlegget. Dette er ikke en optimal løsning for fremtiden, og styret har mottatt og godtatt tilbud på innstallering og ombygging av varmeaggregatene. Det har i våres blitt installert trykkfølere slik at aggregatene reguleres av trykk, og ikke temperatur slik som tidligere. I tillegg skal det settes opp fjernstyring av aggregatene slik at man slipper å måtte gå på taket hver gang anlegget skal resettes eller justeres på. Styret har kommet frem til at kostnaden for denne ombyggingen på sikt vil være rimeligere enn gjentatte utrykninger og merarbeid i styret, i tillegg til mer stabil ventilasjon for beboere.

Fjoråret og vinteren har også vært preget av en rekke forsikringssaker hos enkelte beboere. Hovedsakelig har det vært snakk om vannlekkasjer. Av de større sakene har det dreid seg om vanndrypp fra strømkapsel på balkongtaket i ØV 7 som har skyldtes frosne rør i yttertaket. Det ble heldigvis ingen synlige materielle skader i denne saken, men det skal i løpet av våren kontrolleres for eventuelle skader innvendig på rør. Dette vil ikke dekkes av sameiets forsikring, og vil være en større vedlikeholdskostnad for sameiet. Det kommer stadig ekstremvær på høsten og vinteren, det skal derfor i løpet av sommeren gjennomføres kontroll av alle tak og rør for å avdekke og reparere eventuell slitasje og/eller skade som potensielt kan skape større utfordringer i fremtiden.

Styret er klar over at flere beboere har problemer med callinganlegget. Vi har i hele vinter forsøkt å komme i kontakt med noen som kan se på callingsystemet og utføre service på dette. Det var i denne forbindelse at vi ba alle beboere som hadde utfordringer om å sende oss en email. Det er dessverre ikke mange i Norge som kjenner til systemet i sameiet og det har derfor tatt lang tid å finne noen som kan ta på seg oppdraget. Vi har til slutt lykkes med å komme i kontakt med selskapet som utførte service på vegne av Selvaag under reklamasjonstiden, og de beboere som meldte inn feil vil i løpet av kort tid bli kontaktet for å avtale tid for service.

Det vurderes hvert år om yttervegger som er ekstra utsatt for sol bør males. Disse falmer raskere enn vegger som ikke er direkte berørt av solen. Styret ser det ikke som en nødvendig kostnad å pådra sameiet i år, men det må på nytt vurderes om disse bør behandles om ett år.

Styret erfarer at det kreves en del mer oppfølging og reparasjon av byggene og uteområdet enn tidligere. Reklamasjonsfristen mot Selvaag er utløpt og det betyr at sameiet må ta størstedelen av kostnadene som medfølger. I tillegg fortsetter de kommunale avgiftene å vokse for hvert år. Styret håper og tror likevel at årets økning i felleskostnader vil være tilstrekkelig for å dekke alle budsjetterte og til dels uforutsette kostnader inneværende år. Vi anser sameiets økonomi til å være relativt god slik den er i dag, gitt at det ikke dukker opp mange nye uforutsette kostnader i nærmeste fremtid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Langsiden Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS velges til å være møteleder/moderator for den digitale avstemmingen

---

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Marita Heimstad velges til å signere protokollen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7681 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 160

Honoraret er indeksregulert med 4% mot fjoråret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 108 160

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- May Linn Aas

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

- Emilie Grimstad

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

- Bjørn-Erik Venner
- Loveleen Singh Rampuri

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Loveleen Singh Rampuri	Ødegårds Vei 11
Styremedlem	Marita Heimstad	Ødegårds Vei 7
Styremedlem	Sander Bjørksveen Rismyhr	Ødegårds Vei 11

Valgkomiteen

Suzann Kristi Øygarden	Ødegårds Vei 11
Bjørn-Erik Nevøy Venner	Ødegårds Vei 5

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

Generelle opplysninger om Langsiden Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Langsiden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919038764, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
106 241

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

Langsiden Sameie har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 239 312.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til drift og vedlikehold.

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

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

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Langsiden Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langsiden Sameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: EI7DO-ABKQA-A01PQ-CH013-2810J-1IZ4E

Vedlegg 1 Side 2 av 21 2023 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EI7DO-ABKQA-A01PQ-CH013-2810J-1IZ4E

Vedlegg 1 - 15 av 21 - 7065 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-21 20:36:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EI7DO-ABKQA-A01PQ-CH013-28I0J-1IZ4E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 562 906	2 303 000	2 542 000	2 758 448
Ladeinntekter EL-bil		19 570	904 275	0	27 000
Andre inntekter		0	89 678	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 582 476**	**3 296 953**	**2 542 000**	**2 785 448**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 664	-11 844	-15 000	-15 251
Styrehonorar	4	-104 000	-84 000	-104 000	-108 160
Revisjonshonorar	5	-9 004	-8 576	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 193	-105 938	-111 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-13 000	-56 878	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-473 119	-1 252 080	-390 000	-390 000
Forsikringer		-143 047	-133 416	-147 000	-157 000
Kommunale avgifter	8	-792 199	-759 359	-833 000	-958 000
Andre anlegg	9	-67 200	-33 600	-30 000	-67 200
Energi/fyring		-208 547	-251 031	-230 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 927	-284 922	-300 000	-343 000
Andre driftskostnader	10	-335 653	-317 970	-348 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 583 552**	**-3 299 614**	**-2 518 000**	**-2 699 611**
DRIFTSRESULTAT		**-1 076**	**-2 662**	**24 000**	**85 837**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 156	1 914	3 000	1 000
Finanskostnader		0	-167	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 156**	**1 746**	**3 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**3 080**	**-915**	**27 000**	**86 837**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 080	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-915		

LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		381	11 092
Kundefordringer		0	10 996
Forskuddsbetalte kostnader		84 385	77 494
Andre kortsiktige fordringer	12	36 143	100 877
Energiavregning		0	866
Driftskonto OBOS-banken		721 827	492 907
Sparekonto OBOS-banken		255	248
SUM OMLØPSMIDLER		**842 991**	**694 481**
SUM EIENDELER		**842 991**	**694 481**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		239 312	236 233
SUM EGENKAPITAL		**239 312**	**236 233**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 184	42 416
Leverandørgjeld		452 009	399 561
Annen kortsiktig gjeld	13	102 486	16 271
SUM KORTSIKTIG GJELD		**603 679**	**458 248**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**842 991**	**694 481**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2024
Styret i Langsiden Sameie

Loveleen Singh Rampuri Marita Heimstad Sander B. Rismyhr

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 138 136
Kabel-TV	167 328
Bredbånd	120 960
Garasje	82 104
Kontingent LSB	33 600
Avregning strøm el-bil	13 429
Avregning strøm el-bil	7 349
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 562 906**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 664
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 664**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 104 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 004.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 000**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 674
Drift/vedlikehold elektro	-115 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 693
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 919
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 091
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 544
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 642
Kostnader dugnader	-1 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-473 119**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-543 441
Renovasjonsavgift	-248 758
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-792 199**

NOTE: 9
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Lørenskog Stasjonsby Driftsforening	-67 200
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-67 200**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Verktøy og redskaper	-1 806
Vaktmestertjenester	-218 489
Renhold ved firmaer	-94 225
Andre fremmede tjenester	-11 065
Bank- og kortgebyr	-3 162
Velferdskostnader	-4 685
Konstaterte tap	-622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-335 653**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 209
SUM FINANSINNTEKTER	**4 156**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andelseierne skylder etter avregning fyring pr 31.12.2023	36 143
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**36 143**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Andelseierne har til gode etter avregning fyring pr 31.12.2023	-102 486
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-102 486**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	901 200
SUM INNTEKTER	**901 200**

KOSTNADER

Fjernvarme	-780 408
Honorar OEF	-20 160
Honorar ISTA	-34 290
SUM KOSTNADER	**-834 857**

SUM ENERGIAVREGNING	**66 343**

Avregnet av ISTA pr 31.12.2023
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.
Unntatt sameiets kostnad til oppvarming av ventilasjonsrom som blir kostnadsført i resultatregnskapet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1423531. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 7681 **Selskapsnavn:** Langsiden Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS velges til å være møteleder/moderator for den digitale avstemmingen

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marita Heimstad velges til å signere protokollen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 108 160

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ May Linn Aas

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emilie Grimstad

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn-Erik Venner

☐ Loveleen Singh Rampuri

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7681
LANGSIDEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LANGSIDEN SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7681

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Styrets årsberetning
Styret har i 2024 hatt et aktivt år med fokus på vedlikehold, kostnadsbesparelser og forbedringer i sameiet. Det har vært gjennomført en rekke tiltak for å bedre både sikkerheten og trivselen for beboerne, samtidig som man har vært nøye med å holde kostnadene nede.

Vedlikehold og tekniske tiltak

I mai 2024 oppstod det vannlekkasjer på to av takene. Ett av takene har blitt utbedret, og det andre vil bli ordnet i løpet av april/mai 2025. I oktober ble det gjennomført en sjekk av alle takene – en slik kontroll eller service har aldri tidligere vært gjort. Det ble avdekket hull og skader i membranen, og Takråd er satt på saken for håndtering av videre utbedringer.

Sameiet har fått montert fjernstyring av ventilasjonssystemet (august 2024), noe som har redusert behovet for utrykninger fra Tørt Bygg. Styreleder har også satt opp nye skilt for gjesteparkering etter at tidligere skilt ble ødelagt av snømåking utført av Oslo Viken Eiendomsdrift.

Styreleder har fortløpende tatt imot og låst inn håndverkere. Mye koordinering på mail og telefoner, har tatt tid og kapasitet.

Feil med fjernvarmeanlegget (november–februar 2024/25), som vi nå endelig har fått kontroll på, hatt lekkasjer i flere leiligheter, og dårlig varme. Det ble nødvendig å etterfylle vann i teknisk rom, noe styreleder har gjort

nesten daglig. En strupeventil skal installeres i teknisk rom for å få mer ut av fjernvarmen. Styreleder har også gått inn i alle leiligheter for å identifisere disse lekkasjene før rørlegger har blitt involvert. Dette har vært kostnadsbesparende.

Brannsikkerhet

Tidligere har sameiet kun hatt service fra Honeywell på branntavlene, men det viste seg at de ikke har fulgt opp med annen nødvendig kontroll. Det manglet service på røykluker, nødlys, slukkeutstyr og sprinkleranlegg. Styret har inngått avtale med Firesafe som nå har ansvaret for dette. Styreleder har i tillegg satt opp to nye brannslukningsapparater med skilt i garasjen, i stedet for at eksterne gjorde dette for oss til en høy pris.

Driftsavtaler og kostnadsbesparelser

I perioden mai til november 2024 ble alle faste avtaler gjennomgått. Det ble avdekket at trappevasken ikke ble tilfredsstillende utført, og avtalen ble sagt opp. Ny leverandør, Toma, har overtatt og har blant annet bonet gulv og polert fliser. Vaktmestertjenesten ble også sagt opp i oktober, da arbeidet ikke ble gjennomført i henhold til avtale. Styreleder har selv stått for vaktmestertjenester i 8 måneder, noe som har spart sameiet for betydelige utgifter.

Ny vaktmester, Bjørn Fredrik Falkenberg, tiltrer i mai 2025. Han er beboer i sameiet og har vist stort engasjement og ønske om å bidra til et godt bomiljø.

Heisene har tidligere hatt fire servicer i året, men dette er nå redusert til to – noe som gir kostnadsbesparelser uten at det går utover sikkerheten. Det er også installert nøkkelbokser ved heisskap i alle blokker, slik at styreleder kan bistå Heisplan ved feil og dermed redusere behovet for dyre utrykninger. Det er imidlertid litt problemer med heisene etter strømbrudd, men styret holder dialog med forsikringsselskap for å undersøke om dette dekkes av dem.

Fellesområder og dugnadsarbeid

I september 2024 ble det arrangert dugnad for fjerning av markspist hekk, noe som ville kostet rundt 100.000 kroner å få utført av eksterne. Styreleder har også utført mange oppgaver på eget initiativ: spylt heller rundt blokkene, plukket søppel, luket, fjernet sandkasse, ordnet juletre og hengt opp julebelysning. Grus etter vinter har styreleder samlet opp å lagt på stiene i sameiet, slik at vi slipper å kjøpe grus å fylle på.

I november ble det også etablert en ny, hyggelig uteplass med mulighet for bålfyring og grilling. (justeringer av sitteplasser skal gjøres)

Økonomi

Gjennom høsten, i forbindelse med budsjettarbeid, samt utover vinteren, har styret gått gjennom alle fast avtaler i sameiet. Det er innhentet nye tilbud på forsikring, kabel-TV/internett, renhold, vaktmestertjenester, strøm og diverse serviceavtaler. Jobben som har blitt gjort har resultert i en rekke gode pristilbud. En av de større endringene, er ny leverandør av TV/internett fra juli 2025 (OBOS Nett). Det er løpende fulgt med på og tatt stilling til den økonomiske situasjonen til sameiet. Felleskostnadene ble økt med 10% fra januar 2025, og det er informert om en ytterligere økning i juli 2025 på 5%. Bakgrunnen for dette er i stor grad økningen i kommunale avgifter samt kostnader til vedlikehold som ikke har vært hensyntatt tidligere.

Kommunikasjon

Styret har gjennom flere oppslag på Vibbo forsøkt å være så informative, åpne og ærlige som mulig om situasjonen til sameiet, og fått mye støtte og ros fra beboerne. Dette ønsker styret fortsette med og vi setter pris på engasjementet dere viser. Takk!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Salg/Utleie av p-plass i garasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGSIDEN SAMEIE

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

Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emilie Grimstad velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
2. 7681 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000kr.

Styrets innstilling

Styret har hatt et utrolig krevende år etter tiltredelse i mai 2024. Det har kun vært to styremedlemmer, noe som har medført ekstra høy arbeidsbelastning. I løpet av perioden har styret håndtert en rekke større og komplekse saker slik som beskrevet i styrets årsberetning.

Til tross for redusert bemanning har styret likevel klart å håndtere mange viktige og tidkrevende oppgaver, med fokus på både vedlikehold, økonomi og sikkerhet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140.000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christer Magne Østli
- Oda Hertzberg

Sak 7

Salg/Utleie av p-plass i garasjen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vedtak for salg av to gjesteparkeringer i garasjen eller utleie av 5 gjesteparkeringer i garasjen internt i sameiet.

Styrets innstilling
Som følge av høyere drifts- og vedlikeholdskostnader samt kostnader til utbedringer av avvik etter utbygger (Selvaag), er salg/utleie av gjesteparkeringer en fin inntektskilde for sameie. Med dette er det større sjanse for sameiet å unngå ekstra kapitalinnkrevinger fra beboere, store økninger i felleskostnadene og opptak av lån.

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

- For Salg/Utleie av p-plass i garasjen
- Mot Salg/Utleie av p-plass i garasjen

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

1. Salg av to gjesteparkeringer i garasjen internt i sameie
2. Utleie av 5 gjesteparkeringer internt i sameie

Vedlegg
3. Parkering endelig.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Linn Aas	Ødegårds Vei 5
Styremedlem	Emilie Grimstad	Ødegårds Vei 5
Styremedlem	Marita Heimstad (Fratrådte oktober 2024)	Ødegårds Vei 7

Valgkomiteen:

Bjørn-Erik Venner	Ødegårds Vei 5
Loveleen Singh Rampuri	Ødegårds Vei 11

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Langsiden Sameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Langsiden Sameie er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisjonsnummer 919038764, og ligger i LØRENSKOG kommune.

Gårds- og bruksnummer:

106 241

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

Langsiden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var -kr 500 752.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 515 000 til drift og vedlikehold. 2025 vil, i likhet med 2024, bære preg av noe høyere service- og vedlikeholdskostnader. I 2025 ferdigstilles store prosjekter blant annet på tak og fjernvarmeanlegg.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.24, samt en ny økning på 5% fra 01.07.24. Styret vil også vurdere om det skal gjennomføres en ekstra kapitalinnkreving i løpet av våren for å ferdigstille reparasjon og vedlikehold av tak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGSIDEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGSIDEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3UFE2-88XA0-EPC3A-WWVFZ-6IN6F-526JF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 09:54:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3UFE2-88XA0-EPC3A-WWVFZ-6IN6F-526JF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 742 726	2 562 906	2 758 448	3 007 000
Ladeinntekter EL-bil		29 114	19 570	27 000	27 000
Andre inntekter	3	83 994	0	0	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 855 834**	**2 582 476**	**2 785 448**	**3 084 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 251	-14 664	-15 251	-16 000
Styrehonorar	5	-108 160	-104 000	-108 160	-112 000
Revisjonshonorar	6	-10 093	-9 004	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 870	-110 193	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-165 834	-13 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 056 745	-473 119	-390 000	-515 000
Forsikringer		-161 135	-143 047	-157 000	-153 000
Kommunale avgifter	9	-1 130 418	-792 199	-958 000	-1 226 000
Andre anlegg	10	-67 200	-67 200	-67 200	-67 000
Energi/fyring		-181 397	-208 547	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 464	-312 927	-343 000	-288 000
Andre driftskostnader	11	-246 407	-335 653	-343 000	-369 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 596 973**	**-2 583 552**	**-2 699 611**	**-3 080 000**
DRIFTSRESULTAT		**-741 140**	**-1 076**	**85 837**	**4 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 263	4 156	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-188	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 075**	**4 156**	**1 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**-740 065**	**3 080**	**86 837**	**5 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 080		
Fra opptjent egenkapital		-239 312	0		
Udekket tap		-500 752	0		

LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 578	381
Forskuddsbetalte kostnader		89 423	84 385
Andre kortsiktige fordringer	14	7 043	36 143
Driftskonto OBOS-banken		54 627	721 827
Sparekonto OBOS-banken		264	255
SUM OMLØPSMIDLER		**160 936**	**842 991**
SUM EIENDELER		**160 936**	**842 991**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	239 312
Udekket tap	15	-500 752	0
SUM EGENKAPITAL		**-500 752**	**239 312**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 367	49 184
Leverandørgjeld		402 899	452 009
Energiavregning	16	193 387	0
Annen kortsiktig gjeld	17	35	102 486
SUM KORTSIKTIG GJELD		**661 688**	**603 679**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**160 936**	**842 991**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2025
Styret i Langsiden Sameie

May Linn Aas Emilie Grimstad

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 255 638
Kabel-tv	217 224
Bredbånd	120 960
Garasje	82 104
Kontingent LSB	64 400
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 742 726**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	83 994
SUM ANDRE INNTEKTER	**83 994**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 251
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 251**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 108 160.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-71 016
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 055
OPAK AS	-75 764
SUM KONSULENTHONORAR	**-165 834**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-206 003
Drift/vedlikehold elektro	-91 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 208
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-111 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 561
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-224 217
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 320
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 813
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-1 307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 056 745**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-835 726
Renovasjonsavgift	-294 692
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 130 418**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Lørenskog Stasjonsby Driftsforening	-67 200
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-67 200**

SUM ANDRE ANLEGG	**-67 200**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-167
Vaktmestertjenester	-67 782
Renhold ved firmaer	-85 077
Snørydding	-71 786
Andre fremmede tjenester	-11 314
Kontor- og datarekvisita	-6 740
Andre kontorkostnader	-76
Telefon u/mva	-265
Bank- og kortgebyr	-3 196
Tap på fordringer,	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-246 407**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	32
SUM FINANSINNTEKTER	**1 263**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-188
SUM FINANSKOSTNADER	**-188**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utfakturert kostnad	7 043
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 043**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Udekket tap vil bli dekket opp ved økning av felleskostnader.

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-901 200
SUM INNTEKTER	**-901 200**

KOSTNADER	
Fjernvarme	707 813
SUM KOSTNADER	**707 813**

SUM ENERGIAVREGNING	**-193 387**

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

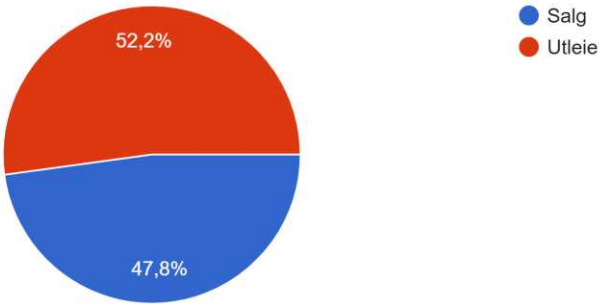
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

1. Salg eller utleie Et salg vil gi en engangsinntekt til sameiet. Ved utleie beholder sameiet eierskapet og sikrer leieinntekter over tid. Spørsm...va mener du er riktig løsning for sameiet å vurdere

23 svar



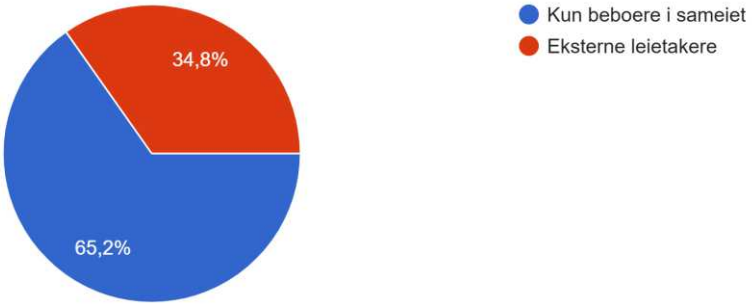
2. Målsetning ved et eventuelt salg Dersom man ønsker å oppnå høyest mulig salgssum, kan det være nødvendig å selge til eksterne kjøpere (åpent...l: Hva bør være målsetningen dersom vi velger salg

23 svar



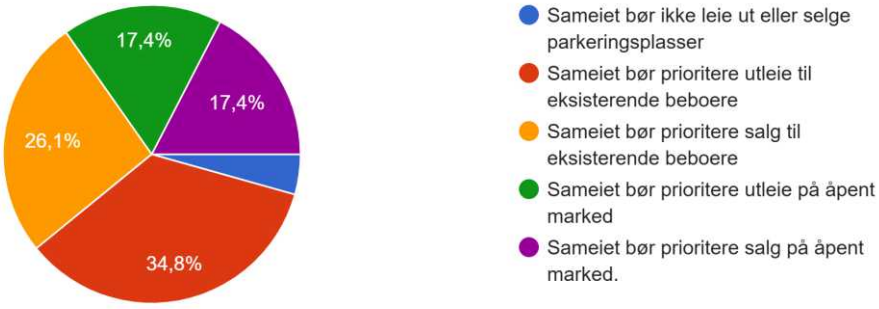
3. Målsetning ved eventuell utleie Dersom parkeringsplassene heller skal leies ut, kan dette enten begrenses til beboere i sameiet eller også omfatte ...er ut parkeringsplasser, hvem bør få muligheten?

23 svar



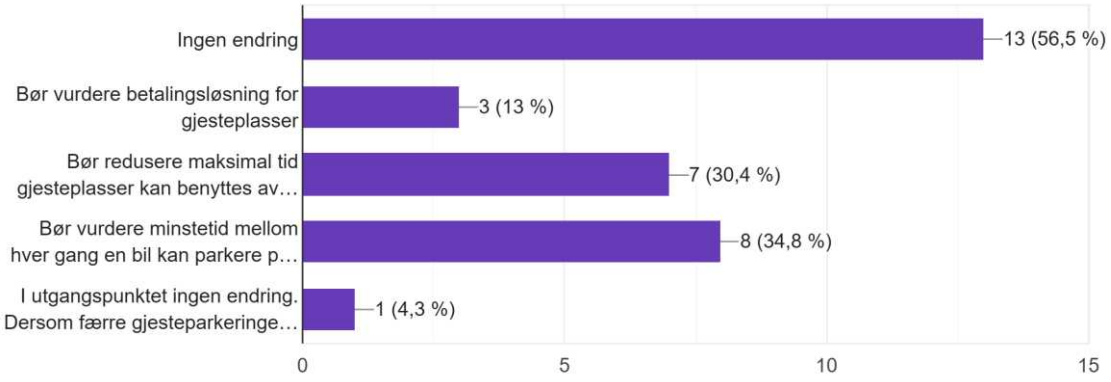
4. Hva mener du er beste løsning?

23 svar



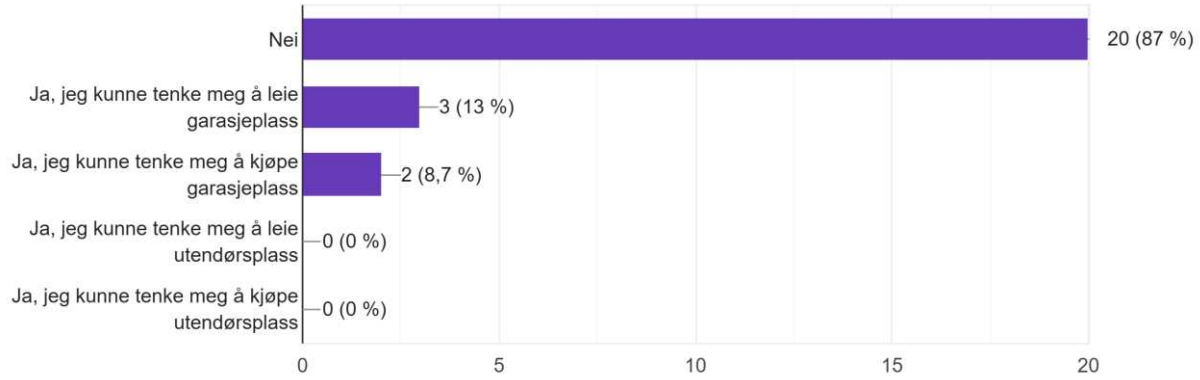
5. Bruk av gjesteparkering Dersom sameiet reduserer antallet gjesteplasser, bør man også endre hvordan gjesteplassene utnyttes slik at tilgjengeligheten blir så god som mulig? (flere valg mulige)

23 svar



6. Din personlige interesse Til slutt ønsker vi å vite om noen av beboerne selv kunne tenke seg å leie eller kjøpe parkeringsplass. Spørsmål: Kan du ...e eller kjøpe en parkeringsplass? (Flere valg mulig)

23 svar



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
Selskapsnummer: 7681 **Selskapsnavn:** LANGSIDEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emilie Grimstad velges som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140.000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christer Magne Østli

☐ Oda Hertzberg

Sak 7 Salg/Utleie av p-plass i garasjen

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

☐ For salg/utleie av p-plass i garasjen

☐ Mot salg/utleie av p-plass i garasjen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Salg av to gjesteparkeringer i garasjen internt i sameie

☐ Utleie av 5 gjesteparkeringer internt i sameie

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Langsiden Sameie

Organisasjonsnummer: 919038764
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS velges til å være møteleder/moderator for den digitale avstemmingen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marita Heimstad velges til å signere protokollen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 160

Honoraret er indeksregulert med 4% mot fjoråret

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 108 160
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
May Linn Aas (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
May Linn Aas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Emilie Grimstad (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emilie Grimstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Loveleen Singh Rampuri (27 stemmer)
Bjørn-Erik Venner (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Loveleen Singh Rampuri
Bjørn-Erik Venner

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGSIDEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 919038764
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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:**
> Rådgiver i OBOS, Ole Vegard Tveita velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emilie Grimstad velges som protokollvitne
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000kr.

Styrets innstilling
Styret har hatt et utrolig krevende år etter tiltredelse i mai 2024. Det har kun vært to styremedlemmer, noe som har medført ekstra høy arbeidsbelastning. I løpet av perioden har styret håndtert en rekke større og komplekse saker slik som beskrevet i styrets årsberetning.

Til tross for redusert bemanning har styret likevel klart å håndtere mange viktige og tidkrevende oppgaver, med fokus på både vedlikehold, økonomi og sikkerhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140.000kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oda Hertzberg (26 stemmer)
Christer Magne Østli (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oda Hertzberg
Christer Magne Østli

7. Salg/Utleie av p-plass i garasjen

Vedtak for salg av to gjesteparkeringer i garasjen eller utleie av 5 gjesteparkeringer i garasjen internt i sameiet.

Styrets innstilling
Som følge av høyere drifts- og vedlikeholdskostnader samt kostnader til utbedringer av avvik etter utbygger (Selvaag), er salg/utleie av gjesteparkeringer en fin inntektskilde for sameie. Med dette er det større sjanse for sameiet å unngå ekstra kapitalinnkrevinger fra beboere, store økninger i felleskostnadene og opptak av lån.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **25**
Antall stemmer mot saken: **6**
Antall blanke stemmer: **0**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Salg av to gjesteparkeringer i garasjen internt i sameie

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Utleie av 5 gjesteparkeringer internt i sameie

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545305870

Dokument

7681 Langsiden sameie 28.04.25
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-28 09:42:57 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt den 2025-04-29 10:10:45 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Emilie Grimstad (EG)
+4791729020
Signert 2025-04-29 10:10:45 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Husordensregler for Langsiden sameie

Vedtatt på årsmøte 19.04.2018. Revidert og vedtatt på årsmøte 24.04.2023.

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

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.

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 sameiet. 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.

2. Hensyn til øvrige beboere

a. Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
b. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 22.00 og 07.00 på kveld/natt til hverdager, og mellom kl. 24.00 og 08.00 natt til lørdag og helligdager.
c. Ved større private arrangement skal naboer varsles i god tid.
d. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
e. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
f. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene. Dette gjelder også i garasjeanlegget og bodarealene i kjelleretasjen.
g. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket på balkongene. Dette for å unngå at gjenstander faller ned og dermed kan skade personer som befinner seg under balkongen.
h. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres personer eller en annens eiendom. Dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

3. Orden i fellesarealene

a. Gårdsplass, trappeoppgang og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere, slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende. Trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei, og for at utrykningspersonell ikke skal hindres.
b. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.
c. Enhver forurensing av fellesrom eller uteareal må unngås.
d. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art på eiendommen med referanse til vedtektenes § 6.
e. Utforming og farge på utvendig solskjerming må ikke avvike fra opprinnelig løsning ved overtakelse av eiendommen fra entreprenør i 2017, med mindre annet er besluttet av styret eller sameiermøtet.
f. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å sette opp gjerde på eller ved terrasse med mindre dette er skriftlig godkjent av styret. Både utforming og farge skal godkjennes av styret.

g. For boligene i 1. etasje er det ikke tillatt å utvide eksisterende platting uten skriftlig godkjenning av styret. Både utforming og bruk av materiale skal godkjennes av styret.
h. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom, som tavlerom, boder mm.

4. Retningslinjer for bruk av parkeringsplassene

a. Det er ikke tillatt å parkere utenfor markerte områder.
b. Det er tillatt å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bostedsadresse i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og ordensregler for sameiet. Det skal kun tildeles tilgang til garasjeport, leietaker skal ikke ha tilgang til oppgangene. Informasjon om utleie må sendes til styret, inkludert navn, telefonnummer og mailadresse til leietaker.
c. I garasjeanlegget og utenfor blokkene er det et antall parkeringsplasser tiltenkt gjester på kortere besøk hos sameiets beboere. Med kortere besøk menes inntil 3 sammenhengende dager. Det er ikke tillatt for sameiere/beboere å benytte gjesteparkeringsplasser.
d. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Det samme gjelder på sameiets område utendørs.
e. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, kasser, innbo og andre løse gjenstander på parkeringsplassen

5. Ladepunkt for el-bil

a. Infrastrukturen i garasjen er bygget ut slik at alle med garasjeplass i sameiet kan installere ladeboks. Kostnaden for utbygging av infrastrukturen er bekostet av seksjonseiere ved utbyggingstidspunktet. Ladeboksene bekostes av seksjonseier på installasjonstidspunktet.
b. For bestilling av ladeboks må styret kontaktes for godkjenning og informasjon. Det er kun tillatt å installere ladeboks av type som er godkjent av styret.
c. 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 eier av parkeringsplassen.
d. Forbruket etterfaktureres hver tredje måned via felleskostnadene basert på gjennomsnittlig strømpris + faktureringskostnad. Seksjonseier kan til enhver tid følge sitt forbruk på https://portal.zaptec.com/#!/login/en eller i appen til Zaptec med samme navn.
e. Det er ikke tillatt å lade bilbatteri, el-bil eller hybrid fra vanlige stikkontakter. Det gjelder både fra egen leilighet eller felleskontakter.
f. Det er installert ladeboks på en gjesteplass. Alle seksjonseiere har tilgang til denne, slik at de kan koble på gjester med ladebehov. Forbruket blir fakturert seksjonseiere kvartalsvis via felleskostnadene, med de samme satsene som faktureres til beboere med egen ladeboks.

6. Avfallshåndtering

a. Papir og restavfall skal legges i sameiets angitte beholdere for dette.
b. Glass og metallemballasje skal leveres i egne beholdere som kommunen har satt ut. Du finner den nærmeste rett nedenfor sameiets «klatretårn».
c. Store gjenstander som møbler, hvitevarer, elektrisk utstyr, maling og alt annet spesialavfall skal leveres til gjenbruksstasjon.
d. Det skal ikke under noen omstendighet hensettes avfall utenfor avfallsbeholderne i sameiet.

7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill til grilling på balkong/terrasse.
Ta hensyn til naboene når det grilles.

9. Dyrehold

a. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.
b. 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.
c. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
d. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

10. Brannsikring

a. I tillegg til det automatiske brannsikringsanlegget skal hver leilighet være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat av godkjent type 5 kilos pulverapparat. Disse apparatene må sjekkes jevnlig og minst én gang pr år. Det er seksjonseiers ansvar til enhver tid å sørge for at apparatet er funksjonsdyktig.
b. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholder må ikke oppbevares i kjelleren.

11. Navneskilt på postkassene
Ved navneendring på postkassene skal det brukes samme format som originalt. Det vil si at teksten skal være av samme type, størrelse og ha svart tekst på hvit bakgrunn.

12. Tap av nøkler
Ved tap av nøkler til leiligheten skal styret varsles omgående.

13. Utleie av boligen
Ved utleie av boligen over en tiltenkt periode lengre enn 3 måneder skal styret informeres om dette pr e-post. Det skal informeres om hvem som leier ut, leilighetsnummer, leietakers navn og e-postadresse.

Det understrekes at seksjonseier uansett har fullt ansvar for alle saker og hendelser som er knyttet til leiligheten. Dette gjelder uansett hvem som har tilgang til leiligheten utover seksjonseier.

14. 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 imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

15. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Lørenskog kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua

0302 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Ole Kristian Mørch Andersen / 906 94 265	15/4173- 46		04.03.2019

Lørenskog Stasjonsby felt B1- 6 - Langsiden hus A, B, C og D - Ferdigattest for Ødegårds vei 5, 7, 9 og 11 (gbnr. 106/241)

Adresse	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**	**Bygning**
Ødegårds vei 5					300528192
Ødegårds vei 7					300528193
Ødegårds vei 9					300528194
Ødegårds vei 11					300528195
Ansvarlig søker Spor Arkitekter AS	**Tiltakshaver**				
Tiltakstype: **Bygningstype: 142 – Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**					**Tiltakets størrelse** BRA: 4950 m^2 BYA: 1682 m^2

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.12.2018.
Spor Arkitekter AS 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 fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

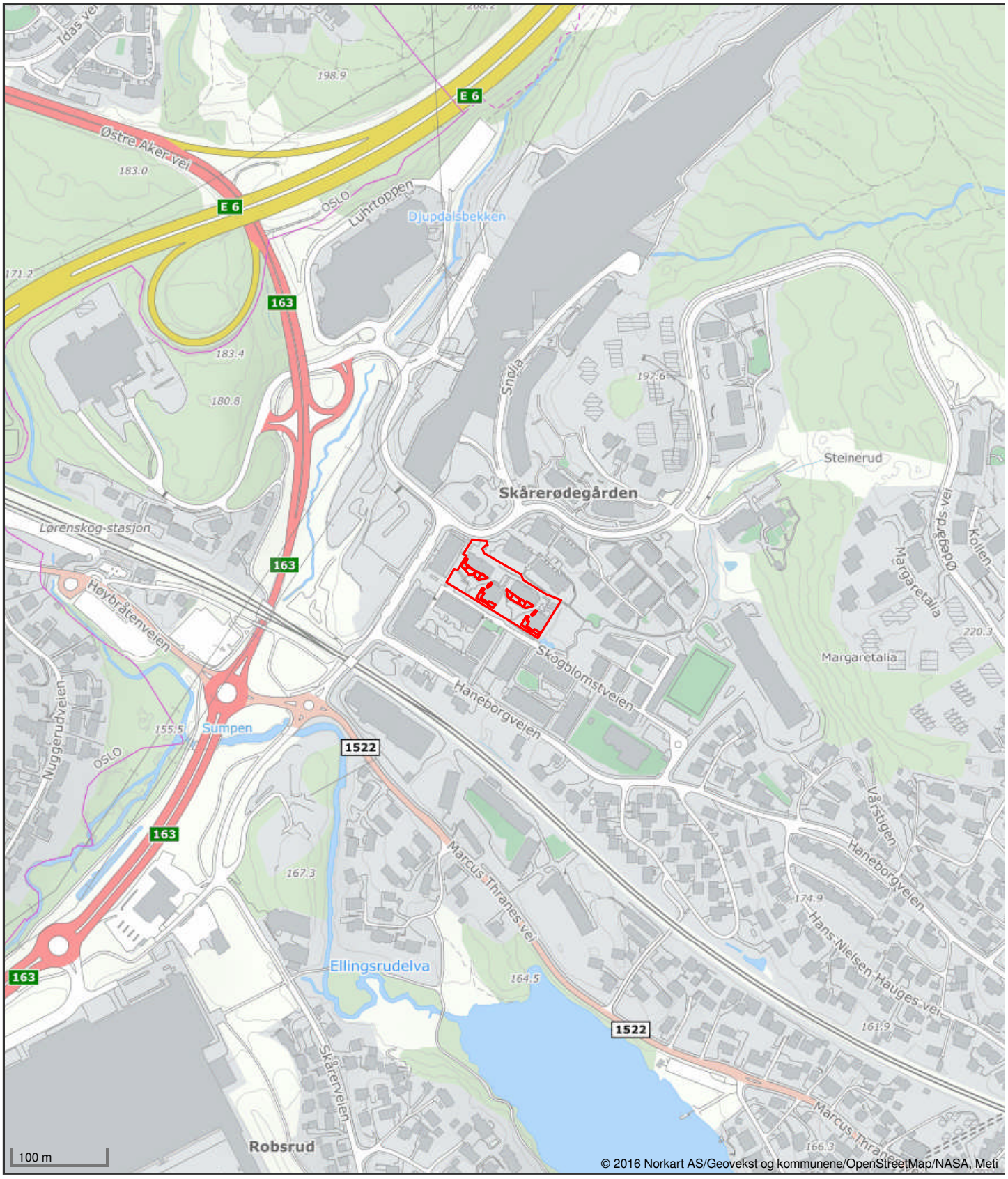
Ole Kristian Mørch Andersen
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Abbi Nilssen

Utskriftsdato: 03.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 106/241//



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.

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.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Ødegårds vei 7, 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

Plantyper uten treff

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

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** 5 517 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012006
Navn	Ødegården felt B1, O1 og Af2
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.12.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5768/014_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	5 358 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	Felt B1-6
	Delareal	159 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	Felt B1-7

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/241/0/27
Adresse: Ødegårds vei 7
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

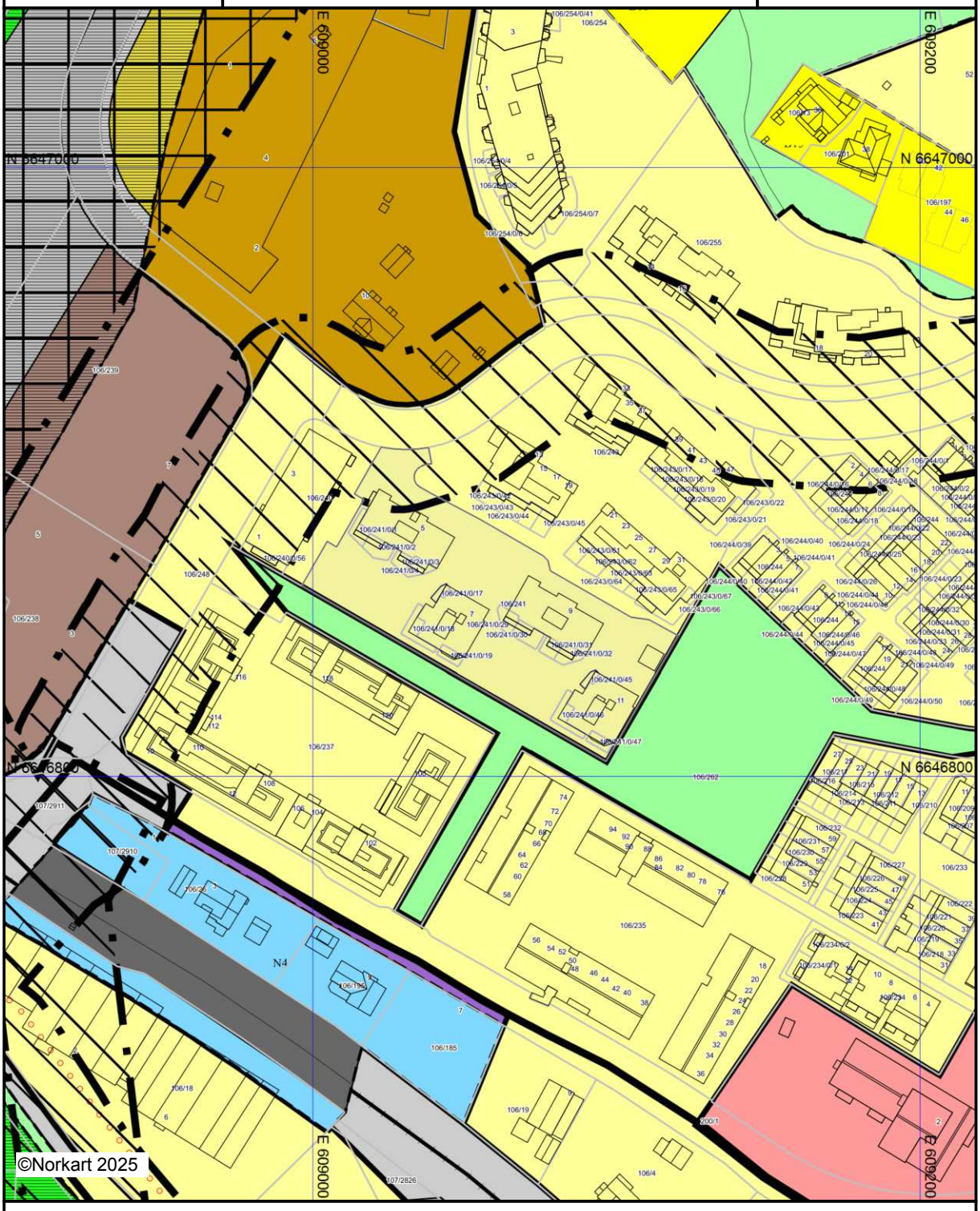
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/241/0/27
Adresse: Ødegårds vei 7
Utskriftsdato: 03.07.2025
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
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

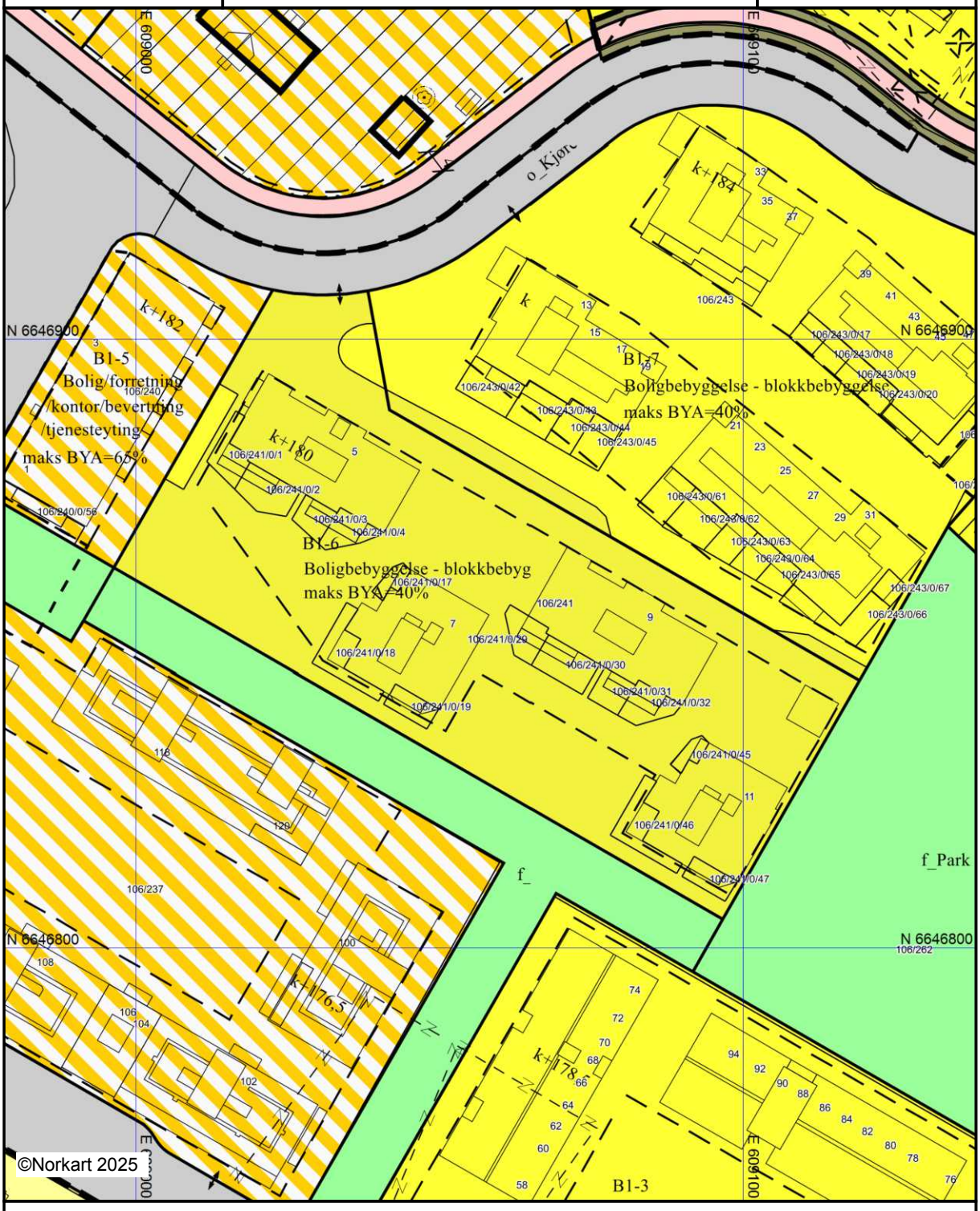
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/241/0/27
Adresse: Ødegårds vei 7
Utskriftsdato: 03.07.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Parkeringshus/-anlegg
- Turdrag
- Park
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

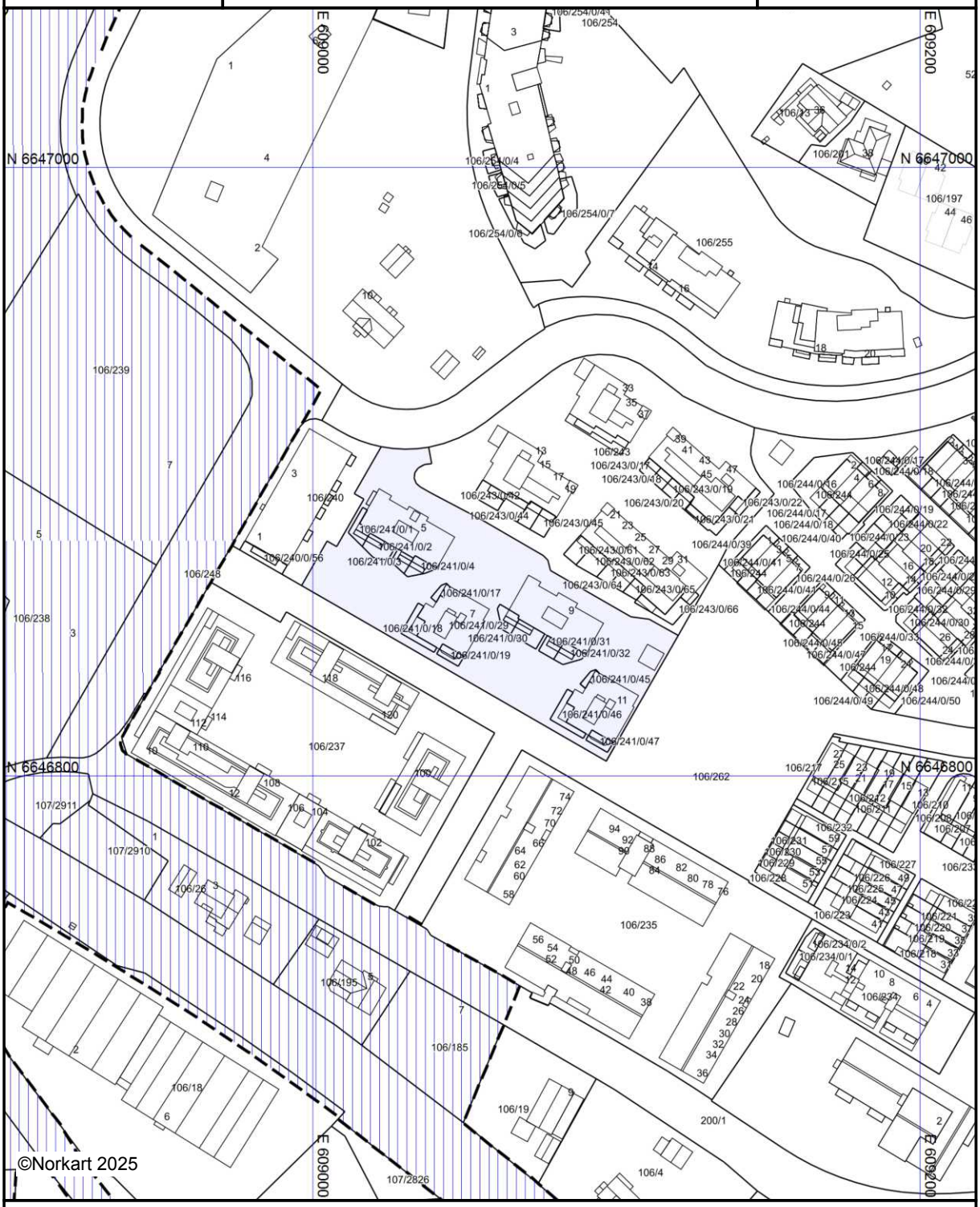
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/241/0/27
Adresse: Ødegårds vei 7
Utskriftsdato: 03.07.2025
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse

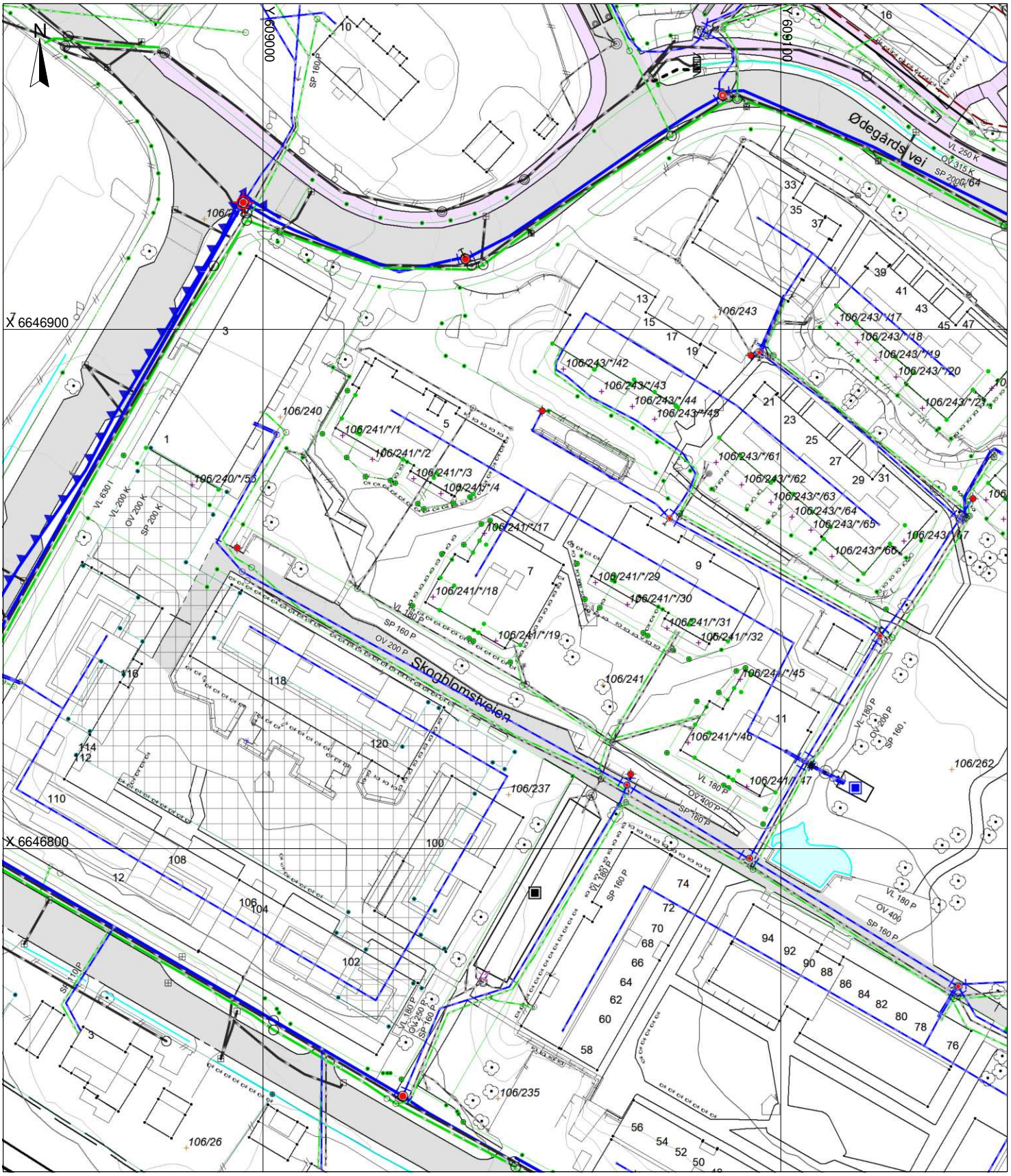
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **241** Adresse: **Ødegårds vei 7**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Ødegårds vei 7

Nabolaget Lur - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	23 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	7 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	28 min

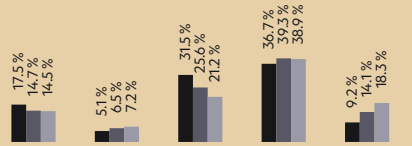
BARNEHAGER

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 0.3 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	2 min
Joker Starveien	14 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløkke	12 min
EVO SNØ	5 min
Sportytude Lørenskog Snø	6 min

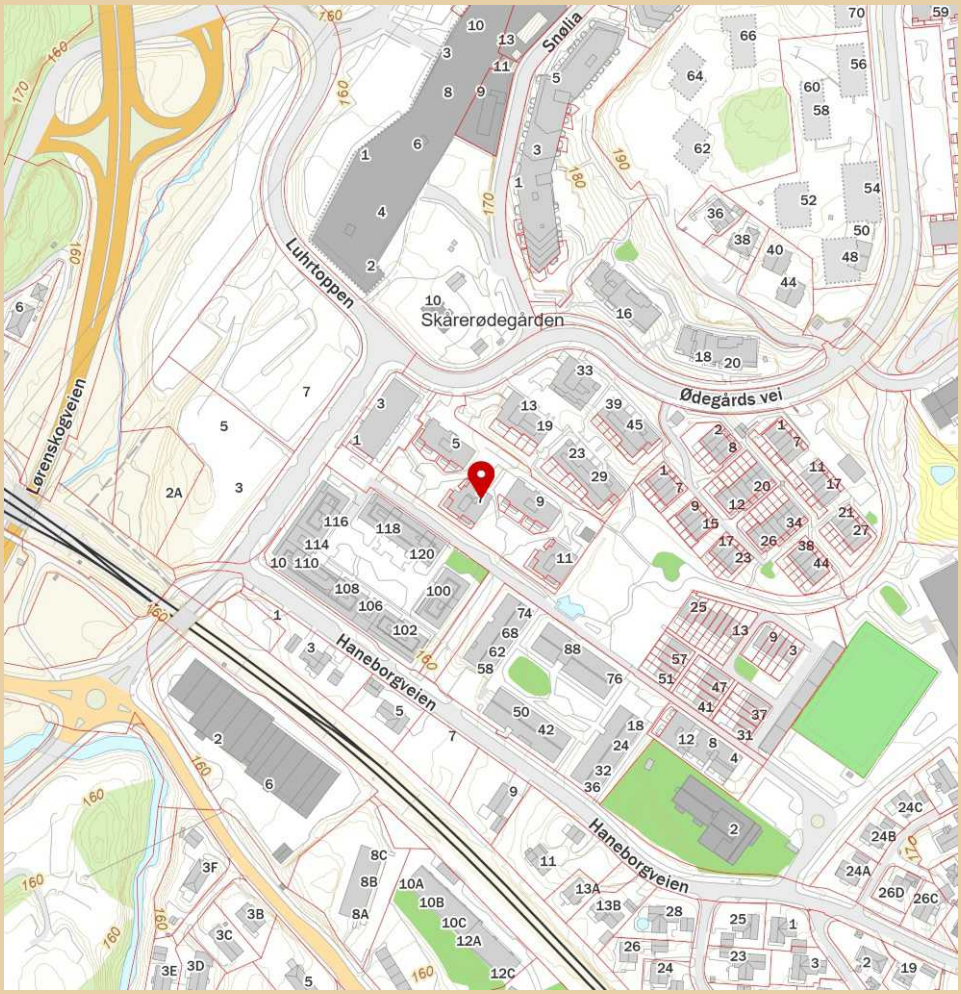
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Ødegårds vei 7

Nabolaget Lur - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	23 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	7 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 0.3 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	2 min
Joker Starveien	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	22 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløkke	12 min
EVO SNØ	5 min
Sportytude Lørenskog Snø	6 min

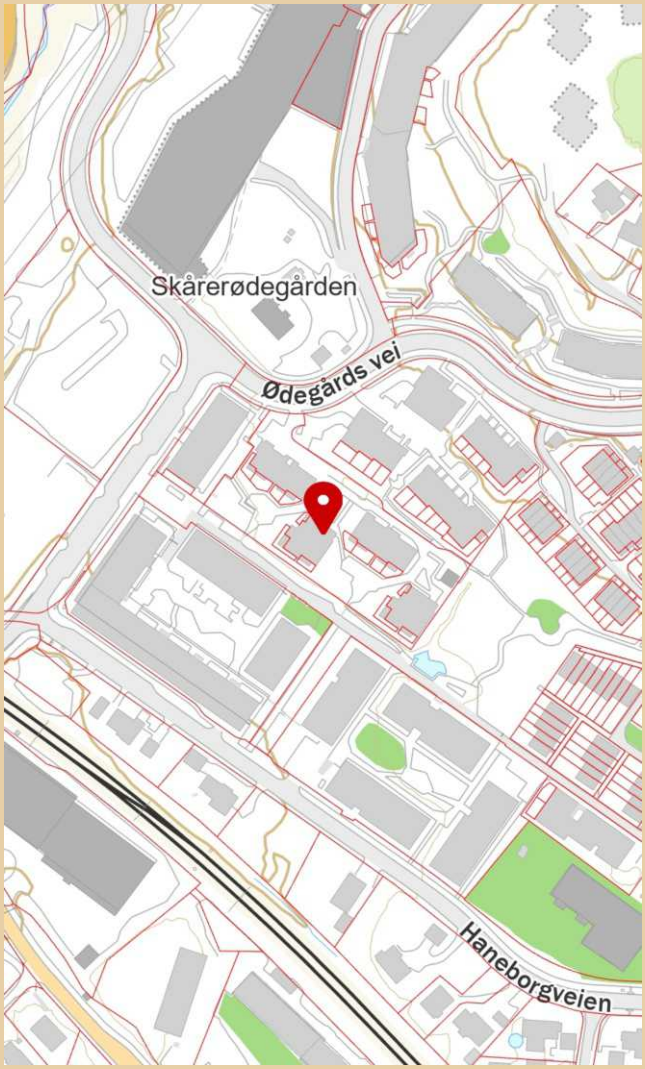
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

Ødegårds vei 7

Nabolaget Lur - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	21 min 1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	23 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	7 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.3 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 0.3 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	2 min
Joker Starveien	14 min

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

VARER/TJENESTER

Metro Senter	6 min
Apotek 1 Fjellhamar	22 min
Vinmonopolet Metro Senter	6 min

SPORT

Luhr skole	4 min
Roald Amundsensvei 22 - balløkke	12 min
EVO SNØ	5 min
Sportytude Lørenskog Snø	6 min

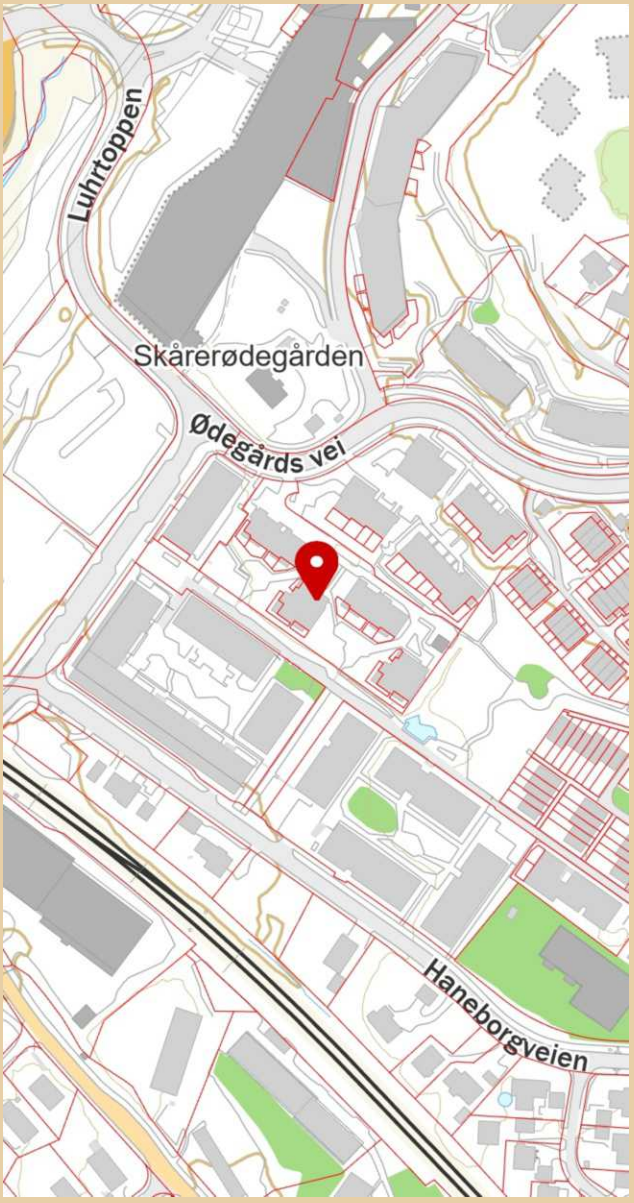
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

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 2025

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 7, 1470 Lørenskog
Gnr. 106, Bnr. 241, Snr. 27, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
302251014

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@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.
