NORDVIK

Ragnhilds vei 1F

3 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ragnhilds vei 1F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Egenerklæringsskjema
31	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker 4-roms endeleilighet fra 2021 med privat takterrasse på 54 m²! To garasjer m/ladere - Heis - Sentralt - Må ses!

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 999 786,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 091,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ragnhilds vei 1F, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Dette er en lys, luftig og lekker 4-roms endeleilighet som stod ferdig i 2021. Leiligheten ligger i 5. etasje, og det er heisadkomst i bygget. Videre rommer leiligheten åpen stue- og kjøkkenløsning, entré med garderobe, tre gode soverom, omkledningsrom og to delikate bad.

Beliggenheten er attraktiv og sentral i Lørenskog sentrum, med Metro Senter og nye Skårersletta like utenfor døren.

Verdt å merke seg:

- Svært lekker 4-roms endeleilighet i 5. etg.
- Herlig privat takterrasse på hele 54 m²
- To garasjeplasser med elbilladere
- Kjellerbod og omkledningsrom
- Tre gode soverom
- To lekre baderom
- To felles takterrasser
- Kort vei til buss med avganger til Oslo sentrum, Ahus, Lillestrøm mm

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Ragnhilds vei 1 F, 1473 LØRENSKOG




doors





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0059/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ragnhilds vei 1F, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 512 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 64 i Sentergården Borettslag, org.nr. 924114622

Selgere
Nina Lu Lundberg
Alexander Lu Lundberg

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 999 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 009 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
5. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue/kjøkken, tre soverom, entré, gang, omkledningsrom, to bad
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
5. etasje BRA-i 82 m²: Stue/kjøkken, tre soverom, entré, gang, omkledningsrom, to bad

I tillegg disponeres:
- To garaasjeplasser med elbillader
- Bod i kjeller på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen! Boligen har en enkel adkomst via heis, som frakter deg enkelt opp fra garasjekjeller til etasjeplan. Vel inne i entre´en er det plass til a° henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i skyverdørsgarderobe med speilfronter. Dørcalling med a°pner gjør det enkelt a° slippe inn gjester fra bakkeplan. Smart lysstyring med bevegelsessensor av led-striper integrert i spileveggen ønsker deg velkommen hjem.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, i a°pen løsning mot kjøkkenet. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det plass til

sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det i tillegg utgang til den helt fantastiske private takterrassen. Terrassen er både sørvendt og vestvendt med sol fra tidlig på morgenen til sent på kvelden, og ma°ler hele 54 m2. Her ute er det god plass til flere sittegrupper, samt gass-/elektrisk grill. Terrassen er bestilt prosjektert med vannpunkt med både kaldt- og varmtvann, samt ekstra kraftig strømuttak dimensjonert for badstu/jacuzzi. Pa° terrassen er det svært fin ettermiddags- og kveldssol, samt fint utsyn. Her kan sola nytes hele dagen!

I tillegg disponeres to felles takterrasser i borettslaget.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra byggea°r, og har en tidsriktig innredning fra Sigdal med underlimt vask. Skapene har glatte hvite fronter, og det er montert benkeplate i laminat. Videre har kjøkkenet oppgraderte integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mirgobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det er rikelig med benk- og skapplass. Quooker-krana gir deg kokende vann, iskaldt vann eller kullsyrevann når du måtte ønske.

Bad nr. 1:
Leiligheten har to flotte påkostede bad. Begge bad har flislagte overflater og gulvvarme. Bad nr. 1 har inngang fra hovedsoverommet, og er innredet med servant, benkeplate i stein, speilskap, skap med glatte fronter, japansk dusjtoalett og dusjhjørne med regnfallsdusj.

Bad nr. 2:
Dette badet har inngang fra gangen, og er boligens hovedbad. Rommet har innredning besta°ende av speilskap, skap med glatte fronter, servant, benkeplate i stein, japansk dusjtoalett, dusjhjørne med regnfallsdusj, opplegg for vaskemaskin, samt strømuttak for et eventuelt boblebad.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe som ogsa° er inngang til et svært praktisk walk-in closet. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: En-stavs parkettgulv. Fliser pa° bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser pa° bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplasser nr. 48 og 49 i borettslagets fellesareal. Det er montert elbil-ladere på plassene.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
-Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet som er gjort etter vi flyttet inn er å bytte vask, bytte dusj og montere opp
skap. Arbeidet som angikk vann ble utført av Rørleggermester Jensen AS oktober 2022. Vi skrudde opp skapene og dusjdører,
og rørlegger monterte vaskene og dusjarmaturene på badene.

-Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte nybygg så alt vannrelatert ble gjort av Lørenskog Rørleggerbedrift AS FDV
da leiligheten ble bygget.

-Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firmaet, men det er Insenti som er enteprenøren som ble pålagt å utbedre
nedkjøringen til garasjekjelleren ved å endre på muren for å gjøre det lettere å kjøre opp og ned.

-Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonen blir kontrollert og får nytt filter en gang i året, sist 24.09.2025

-Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Parkeringskjeller har ikke sluk til å ta vekk vannet om vinteren og det blir råte i taket ved nedkjøringen. Det er forsøkt
utbedret med å male over, suge opp vann og sterkere ventilasjon. Borettslaget tar seg av saken mot utbygger.

-Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Parkeringskjeller, se punkt 13.

-Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i

boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har blitt observert skjeggkre sporadisk i blokka, ifølge facebookposter. Kjenner ikke til noe fra vår egen leilighet.

-Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Bygget har meg bekjent ikke ferdigattest enda.

-Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal innhentes ny serviceavtale for ventilasjon noe som kan øke felleskostnadene med 150 kr måneden ifølge
innkalling til vårens ordinære generalforsamling i borettslaget.

-Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: I så fall noe ifm. manglende ferdigattest.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.03.2026
Bygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Vestvendt takterrasse, målt til 54 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeåret.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,46 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet i gang.
Synlige avløpsrør er i plast.
Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.
Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult.
Fordelerskap er lokalisert i gang.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 2 - 5. etasje):

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

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannba°ren gulvvarme i alle rom, bortsett fra walk-in closet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiberaksess, felles bygningsforsikring, garasje, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer. Listen er ikke uttømmende.

Kun fiberaksess er inkludert i felleskostnader. Avtale om innhold og tjenester må inngås av andelseier direkte og faktureres direkte fra leverandør.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader 3 356,-
- Internett aksess 235,-
- Garasjeplass nr. 49 EL (18281 - 49) 250,-
- Garasjeplass nr. 48 EL (18281 - 48) 250,-

Forbruk varmtvann og fyring avregnes månedlig og faktureres etterskuddsvis.

Styret opplyser at det ikke er vedtatt økninger i felleskostnader framover.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 426 998,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 707 992,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Sentergården består av 2 seksjoner, hvor seksjon 1 består av 93 leiligheter med et underliggende garasjeanlegg.
- Seksjon 2 består av en næringsdel.
- Det er felles takterrasse i 8. og 9. etasje med et areal på til sammen 716 kvm.
- Forretningsfører er USBL og andelseiere er pliktig medlemskap i USBL.
- Borettslaget har egen renholder som vasker fellesområdene.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid 2025-2026:
Styret har i løpet av perioden avholdt fem styremøter. Styrets arbeid har i hovedsak vært rettet mot drift av borettslaget og vurdering av kostnadsbesparende tiltak. Det er inngått en ny toårig avtale for fiberleveranse. Den nye månedsprisen øker fra kr 235 til ca. kr 255 per måned.

Serviceavtalen som omfatter ventilasjonsanlegg i den enkelte seksjon utløper i 2026. Styret har forsøkt å forlenge avtalen, men leverandøren har ikke ønsket dette. Det vil derfor bli fremmet en egen sak om videre håndtering av serviceavtalen til behandling og avstemning på generalforsamlingen.

Det er gjennomført service på borettslagets hovedvarmeanlegg, inkludert filterbytte og kjemisk rensing av væsken i anlegget. Tiltaket er gjennomført for å bidra til mer effektiv drift og redusert energiforbruk. Beboere som opplever problemer med varmeanlegget i egen leilighet må reklamere direkte til utbygger.

Styret har fått opplyst fra kommunen at avfallssuget planlegges satt i drift før sommeren. Hver beboer vil få tildelt en brikke som gir tilgang til nedkastene.

Styret arbeider med å innhente tilbud på installasjon av kameraovervåkning ved søppelnedkastene, samt ved inngangspartiene og garasjeporten. Formålet er å bidra til økt trygghet, bedre orden i fellesarealene og å forhindre forsøpling.

Den årlige takterrassefesten vil også bli arrangert i år. Dato for arrangementet vil bli kunngjort senere.

I løpet av året har styret besvart over 200 e-poster fra både beboere og serviceleverandører.

I den kommende perioden vil styret arbeide videre med reforhandling av eksisterende serviceavtaler. Det pågår også en reklamasjonssak knyttet til forekomst av svart sopp. Styret har engasjert SINTEF for å utarbeide en uavhengig rapport som vil inngå som dokumentasjon i dialogen med utbygger, blant annet knyttet til kuldebroproblematikk og klimaet i garasjeanlegget.

Videre vil ansvarsforhold knyttet til avkastluft fra næringsseksjonene bli kartlagt. Styret har mottatt tilbud på installasjon av permanent avfukter i garasjeanlegget i U1. Det avventes rapport fra SINTEF før eventuell bestilling gjennomføres. Kostnaden er estimert til ca. kr 500 000 ekskl. mva. Investeringen vil ikke påvirke felleskostnadene.

Følgende saker ble tatt opp under årsmøtet:
Ventilasjon serviceavtale: Nåværende serviceavtale utløper etter årets service, leverandør ønsker ikke å fornye avtalen. Styret jobber med å hente inn nye avtaler som kan resultere i at prisen på serviceavtalen kan gå fra ca kr 110.000 til kr 220.000. Dette vil medføre økning i felleskostnadene med ca kr 150 per mnd. Det fremkommer i vedtektene punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt at service vedlikehold av ventilasjons aggregat i leilighet faller på den enkelte andelseier. Forslaget ble vedtatt.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ingen felles lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andelen har per 22.04.2026 ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 660,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 755 938,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 78 190,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal vises aktsomhet for andre beboere når man er med sine dyr. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94286437.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 373 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Like ved finner du Triaden Storsenter med et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert apotek, Vinmonopol, dagligvare, butikker, restauranter, treningssenter og hotell. Senteret er under utvidelse med planlagt ferdigstillelse høsten 2023, og vil blant annet få trampoline- og aktivitetssenter, flerbrukshall, park, flere serveringssteder og rundt 40 nye butikker.

I den andre enden av Skårersletta ligger Lørenskog Hus, som tilbyr konserter, forestillinger, foredrag og konferanser. Her finner du også kino, bibliotek, kulturskole, treningssenter og flere serveringssteder. Rett ved siden av ligger Metro senter, som kompletterer området med ytterligere shopping- og servicetilbud.

For den aktive er det kort vei til et bredt idrettstilbud, inkludert fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Treningssentre som SATS, Condis og Fresh Fitness finnes også i nærområdet.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til Østmarka, som byr på lysløyper, turstier, bade- og fiskevann. Losby Gods og golfbane ligger en kort kjøretur unna og er et populært turmål med både 9- og 18-hulls bane.

I Lørenskog finner du også SNØ – en helårsarena for snøopplevelser på hele 50 000 kvm, med flere alpinbakker, langrennsspor og aktivitetsområder for alle aldre.

Snøbyen, som fortsatt er under utvikling, vil bli et moderne område med kontorer, torg, butikker, serveringssteder og hotell. Prosjektet har fokus på aktivitet, fellesskap og livskvalitet, og regnes som et av de mest innovative byutviklingsprosjektene i Norge.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med buss fra Lørenskog bussterminal, kun ca. 100 meter unna. Herfra tar det 20–30 minutter til Oslo sentrum. Med bil er det ca. 10 minutter til Lillestrøm, 34 minutter til Gardermoen og rundt 18 minutter til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk på eiendommen datert 06.09.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Vilkår før søknad om ferdigattest
1. Byggeplanen må være godkjent av Lørenskog kommune, og gang- og sykkelvei må være ferdigstilt.
2. Det må sendes søknad om endring av tillatelse for uteareal mot Ragnhilds vei og Skårersletta.
3. Søknad om igangsettingstillatelse (del 6) for resterende deler av tiltaket må innsendes og være godkjent.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2021.
- Alle kravene i reguleringsplanen må være oppfylt.
- Tiltaket må være utført i tråd med kravene i TEK17.
- Tiltaket må være utført i tråd med godkjente tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning i henhold til bestemmelser til reguleringsplan 013 Lørenskog sentrum vest. Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse med næring i første etasje. Det ligger flere offentlige bygninger/forretninger i nærområdet, blant annet barnehage, Rolvsrudhjemmet, butikker, serveringssteder med mer. Metro senter ligger øst for eiendommen. Solheimsveien og Riksvei 159 går syd for eiendommen.

Lørenskog sentrum og Skårersletta er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid og eventuell endring i trafikkbilde i umiddelbar nærhet i årene fremover.

Skårersletta skal utvikles til å bli en hyggelig sentrumsgate med trivelige møteplasser, aktivitet og folkeliv. De som går og sykler skal komme seg trygt og enkelt fram samt ha et attraktivt kollektivtilbud.

Arbeidene med Skårersletta skal gjennomføres i to etapper. Første etappe er gjennomført. Beplantning, asfaltering og eventuelle andre overflatearbeider, som ikke kan utføres på vinterstid, ferdigstilles våren/sommeren 2023.

Det er ikke avklart når andre etappe, strekningen fra Sigurds vei/Trygves vei til Bibliotekgata, skal bygges om.

Nord for eiendommen fremkommer sikringssone av kommuneplankartet:
Hensynsonenavn H190_1
Beskrivelse T-banetrase
Planidentifikasjon 00-2-01
Innenfor sone H190_1 tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre framføring av t-bane.

Følgende fremkommer av kommuneplanens bestemmelser:
1.2 T-bane
Den kanskje største endringen i forhold til tidligere er at

det er lagt inn trasé for T-bane til Ahus, med forlengelse videre mot Lillestrøm. Det er angitt hensynssone i en bredde på 200 meter langs traséen hvor det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre framføringen av en T-bane. Gjennom Lørenskog Sentrum er en noe bredere sone omfattet av hensynssonen som følge av at traséen er noe mer usikker gjennom dette området. Det er banealternativ A i Akershus fylkeskommunes rapport «baneløsninger på Nedre Romerike – traséutredning for T-bane og lokalbane» som er lagt til grunn for den traséen som er lagt inn i kommuneplanen.

For ytterligere opplysninger om planene: https://viken.no/tjenester/vei-og-kollektiv/aktuelt-om-vei-og-kollektiv/viken-vil-ha-t-bane-til-lorenskog.91027.aspx.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

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

3222/108/512:

28.06.2021 - Dokumentnr: 785695 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 13125/13994
Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 869/13994
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:76

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging, inkluderer rådgivnings time med stylist. kr. 12 900,-
Visningshonorar /overtagelseshonorar kr 3 500 per stk. Prisen inkluderer 3 stk visninger. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 24.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 27.03.2026
- Energiattest, datert 23.08.2021
- Brev fra forretningsfører, datert 22.04.2026
- Innkalling og protkoll fra årsmøte 2026, datert 26.03.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 22.04.2026
- Kommuneplankart, datert 22.04.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 06.09.2021
- Byggemeldte tegninger, datert 27.04.2018
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2026

Ansvarlig megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ragnhilds vei 1F

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 0.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2 km

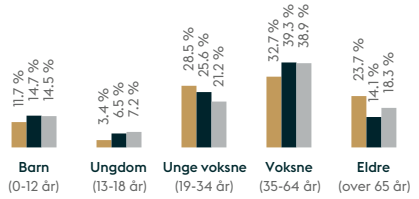
Offentlig transport

Lørenskog sentrum i Skårerslet... Linje 120, 125E	2 min 0.1 km
Hanaborg stasjon Linje L1	6 min 2.6 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skårersletta balløkke	4 min
Solheim skole	5 min
SATS Metro	8 min
Fresh Fitness Skårer	9 min

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0059/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ragnhilds vei 1F, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Nina Lu Lundberg, Alexander Lu Lundberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94286437
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet som er gjort etter vi flyttet inn er å bytte vask, bytte dusj og montere opp skap. Arbeidet som angikk vann ble utført av Rørleggermester Jensen AS oktober 2022. Vi skrudde opp skapene og dusjdører, og rørlegger monterte vaskene og dusjarmaturene på badene.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte nybygg så alt vannrelatert ble gjort av Lørenskog Rørleggerbedrift AS FDV da leiligheten ble bygget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firmaet, men det er Insenti som er enteprenøren som ble pålagt å utbedre nedkjøringen til garasjekjelleren ved å endre på muren for å gjøre det lettere å kjøre opp og ned.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonen blir kontrollert og får nytt filter en gang i året, sist 24.09.2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Parkeringskjeller har ikke sluk til å ta vekk vannet om vinteren og det blir råte i taket ved nedkjøringen. Det er forsøkt utbedret med å male over, suge opp vann og sterkere ventilasjon. Borettslaget tar seg av saken mot utbygger.

---

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

Ja

Beskriv: Parkeringskjeller, se punkt 13.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har blitt observert skjeggkre sporadisk i blokka, ifølge facebookposter. Kjenner ikke til noe fra vår egen leilighet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Bygget har meg bekjent ikke ferdigattest enda.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I så fall noe ifm. manglende ferdigattest.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det skal innhentes ny serviceavtale for ventilasjon noe som kan øke felleskostnadene med 150 kr måneden ifølge innkalling til vårens ordinære generalforsamling i borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0059/26

Tilstandsrapport

Ragnhilds vei 1 F, 1473 LØRENSKOG

Leilighet | Byggeår: 2021 | BRA-i: 82 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 25.03.2026
Ragnhilds vei 1 F, 1473 LØRENSKOG | Matrikkel: 3222-108/512/0/1 | Referanse: 2026-0313

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Boligen inneholder betydelige mengder lagrede gjenstander, som i stor grad hindrer inspeksjon av overflater og konstruksjoner.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

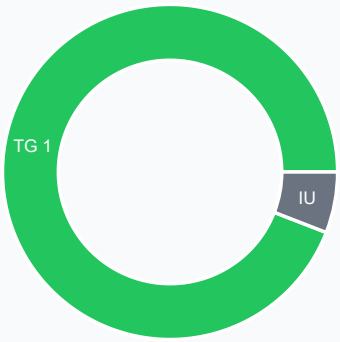
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 2 - 5. etasje)

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Beskrivelse

Vestvendt takterrasse, målt til ca. 54 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeåret.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,46 meter.

Vurderte forhold

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad 1 - 5. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggningen av baderommet.

Bad 1 - 5. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 28 mm.
Badet hadde mye lagrede gjenstander under befaringen, forholdet begrenser inspeksjonsmuligheten av overflater.

Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 1 - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 1 - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 1 - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Bad 2 - 5. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggningen av baderommet.

Bad 2 - 5. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 38 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad 2 - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 2 - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i fordelerskapet i gang.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.
Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold
Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i gang.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold
Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ved byggeåret
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,53 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Sigdal.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mirgobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
87 m²	82 m²	5 m²	-	54 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2021)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	5 m²	-
5. etasje	82 m²	-	-	82 m²	54 m²
Sum Leilighetsbygg	82 m²	5 m²	-	87 m²	54 m²

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
5. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré, Gang, Omkledningsrom, To bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Ragnhilds vei 1 F, 1473 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-108/512/0/1

Eierform: Andel

Andelsnummer: 64

Eier adkomstdokumenter: SENTERGÅRDEN BORETTSLAG

Hjemmelshaver: Alexander Lu Lundberg og Nina Lu Lundberg

Kunde: Nina Lu Lundberg

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 25.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Nina Lu Lundberg (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 27.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

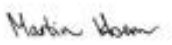
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ragnhilds vei 1F
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	108
Bnr.	512
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300774243
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2021-1301652
Dato	23.08.2021



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Norconsult AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	82,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	14.06.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ragnhilds vei 1F
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 23.08.2021 07:42:24
Energimerkenummer: A2021-1301652
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Norconsult AS

Gnr: 108
Bnr: 512
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300774243

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	108
Bnr.	512
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Ragnhilds vei 1F
Postnummer	1473
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	1
Bolignr.	H0501
Beskrivelse bolig/bygning	H0501
Dato fil opprettet	20.08.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	32 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	46,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,21
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,840
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.8.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Norconsult AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,5
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	99,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5696 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8630 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3443 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5188 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8630 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,9 %

Boligopplysninger:

Sentergården borettslag		**Vår ref.:**	1828/64	**Fødselsdato eier:**	18.12.1983
Ragnhilds Vei 1 F		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1988
1473 LØRENSKOG		**Eiere:**	Egil Alexander Moen Lundberg, Nina Peiqin Lu		
Organisasjonsnr:	924 114 622	**Andelsnr:**	64		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 091**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 356
Tilleggsytelser:	Internett aksess	235
Objekt:	Garasjeplass nr. 49 EL (18281 - 49)	250
	Garasjeplass nr. 48 EL (18281 - 48)	250

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Eirik Roberts Bjørnbakk
Adresse:	Ragnhilds vei 1 F
Postnr/-sted:	1473 LØRENSKOG
Telefon:	Mob.: 93213465
E-post:	eirikb74@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	558
Annen formue:	16 660	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	5 390 000
Andelsnr:	64	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2021
Gårds/bruksnr:	108/512
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94286437.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.09.2021	Første innflytting:	20.09.2021	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang D		

Fasiliteter:

TV/Bredbånd: Kun fiberaksess inkludert i felleskostnader. Avtale om innhold og tjenester må inngås av andelseier direkte og faktureres direkte fra leverandør.

Ikke forkjøpsrett.

Boligopplysninger:

Sentergården borettslag	**Vår ref.:**	1828/64	**Fødselsdato eier:**	18.12.1983
Ragnhilds Vei 1 F	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	30.10.1988
1473 LØRENSKOG	**Eiere:**	Egil Alexander Moen Lundberg, Nina Peiqin Lu		

Organisasjonsnr: 924 114 622

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtagelse (ordningen er under etablering, og vil inntil videre ikke være mulig å gjennomføre avregning ifm. eierskifte).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Sentergården borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 17:00

Framtia/Snippen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Framtia/Snippen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sentergården borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ventilasjon serviceavtale

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ventilasjon serviceavtale

Nåværende serviceavtale utløper etter årets service, leverandør ønsker ikke å fornye avtalen. Styret jobber med å hente inn nye avtaler som kan resultere i at prisen på serviceavtalen kan gå fra ca kr 110.000 til kr 220.000. Dette vil medføre økning i felleskostnadene med ca kr 150 per mnd.

Det fremkommer i vedtektene punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt at service vedlikehold av ventilasjons aggregat i leilighet faller på den enkelte andelseier.

Ønsker vi videreføring av felles serviceavtale?

Forslag til vedtak: Ja, styret fremforhandler ny service avtale og felleskostnader økes tilsvarende.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk, Valgt fra 07.10.2021, Valgt for 2 år
Styremedlem, Niwaz Ahmad, Valgt fra 10.05.2022, Valgt for 1 år
Styremedlem, Arne Kristian Helgestad, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Madiha Khalil, Valgt fra 24.06.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Madiha Khalil er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kai Henning Brække stiller til valg for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 576 997**	**940 457**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-755 938	635 130
Tilbakeføring av avskrivning	56 504	56 048
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-54 638
B. Årets endring disponible midler	**-699 434**	**636 541**
C. Disponible midler	**877 563**	**1 576 997**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 002 916	2 822 547
Kortsiktig gjeld	-1 125 353	-1 245 550
C. Disponible midler	**877 563**	**1 576 997**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sentergården borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 644 286	4 504 322	4 552 274	4 767 774
Sum leieinntekt		**4 644 286**	**4 504 322**	**4 552 274**	**4 767 774**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 644 286**	**4 504 322**	**4 552 274**	**4 767 774**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 200	21 150	28 200	28 200
Styrehonorar	2	200 000	150 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	56 504	56 048	17 456	56 504
Driftskostnad					
Energikostnad		1 463 050	105 085	145 000	368 000
Kostnad eiendom/lokale	4	643 431	537 149	705 000	595 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 154 648	1 236 258	1 600 000	1 488 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	588 887	674 121	633 118	584 120
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 648	1 908	30 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	479 384	519 349	650 000	877 000
Revisjonshonorar		13 253	9 726	9 500	12 500
Forretningsførerhonorar		140 227	134 963	139 560	147 000
Andre honorar	8	15 897	45 252	76 143	20 000
Kontorkostnad		5 254	0	0	0
TV/bredbånd		289 418	337 900	262 260	262 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	90	0	0
Kontingent og gaver		0	670	0	0
Forsikring		0	0	15 048	0
Andre kostnader	9	426 316	54 008	39 100	56 000
Tap	10	-62 027	0	0	0
Sum kostnad		**5 446 090**	**3 883 677**	**4 550 385**	**4 699 584**
Driftsresultat		**-801 803**	**620 646**	**1 889**	**68 190**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 866	14 484	0	10 000
Netto finansposter		**-45 866**	**-14 484**	**0**	**-10 000**
Årsresultat		**-755 938**	**635 130**	**1 889**	**78 190**
Overført til/fra annen egenkapital		-755 938	635 130	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-755 938**	**635 130**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sentergården borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	182 979	182 979
Bygninger	3	321 005 247	321 005 247
Andre driftsmidler	3	494 597	551 101
Sum anleggsmidler		**321 682 823**	**321 739 327**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		43 657	181 707
Kundefordringer		61 447	6 543
Kostnader til avregning		905 455	1 904 537
Andre kortsiktige fordringer		23 975	219 845
Forskuddsbetalte kostnader		23 530	26 497
Avsetting tap	10	0	-69 535
Innestående konsernkonto og bank		944 852	552 952
Sum omløpsmidler		**2 002 916**	**2 822 547**
SUM EIENDELER		**323 685 739**	**324 561 874**

Balanse 2025 Sentergården borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		465 000	465 000
Sum innskutt egenkapital		**465 000**	**465 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		907 160	1 663 098
Sum opptjent egenkapital		**907 160**	**1 663 098**
Sum egenkapital	**11**	**1 372 160**	**2 128 098**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		321 188 226	321 188 226
Sum langsiktig gjeld		**321 188 226**	**321 188 226**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 999	85 371
Leverandørgjeld		208 497	266 341
A konto til avregning		904 797	893 838
Annen kortsiktig gjeld		-5 940	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 125 353**	**1 245 550**
Sum gjeld		**322 313 579**	**322 433 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**323 685 739**	**324 561 874**
Pantstillelser	12	321 188 226	321 188 226

Sted:_____ Dato:_____

Eirik Roberts Bjørnbakk
Styreleder

Madiha Khalil
Styremedlem

Niwaz Ahmad
Styremedlem

Arne Kristian Helgestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter
Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 049 964	3 931 632
3609 Leie parkering	238 376	225 500
3618 Leietillegg strøm	93 686	84 930
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	262 260	262 260
Sum	**4 644 286**	**4 504 322**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	150 000
Sum	**228 200**	**171 150**

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Avfallscontainere	Møbler til takterasse	Karcer gulvvaskemaskir
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 005 247	182 979	378 125	262 890	54 638
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	262 890	54 638
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	190 583	10 472
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	72 307	44 165
Årets avskrivninger :	0	0	0	51 040	5 464
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :				5	10

Borettslaget eier tomten. G.nr 108, b.nr 512 i Lørenskog kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	10 550	0
6341 Brannalarm	125 955	49 063
6360 Annet renhold	24 792	21 210
6361 Fast renhold	168 345	172 821
6364 Matteleie	27 600	26 213
6390 Leiekostnader tomt til avfallscontainere	62 451	108 000
6392 Containerleie/tømming	68 863	59 842
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	154 875	100 000
Sum	**643 431**	**537 149**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Styretavla/lisens e-post	12 767	10 853
6450 Leie garasjeplasser	0	212 500
6490 Driftskostnader garasjeplasser	576 120	450 768
Sum	**588 887**	**674 121**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	798	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 850	405
6552 Driftsmateriell	0	1 503
Sum	**3 648**	**1 908**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	84 411	84 508
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 740	0
6611 Vedlikehold heiser	196 589	146 927
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 878	3 500
6648 Vedlikehold dører og porter	37 657	52 313
6663 Vedlikehold ventilasjon	152 109	232 101
Sum	**479 384**	**519 349**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	-3 103	23 482
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 000	21 770
Sum	**15 897**	**45 252**

Konto 6711 gjelder adinistrasjonsgebyr for målere. Konto 6714 gjelder IN og nøkkelavtale samt sms i portal.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 364	3 094
7719 Møter, div. styret	12 631	13 850
7720 Generalforsamling/Årsmøte	17 138	32 903
7770 Betalingskostnader	1 407	1 242
7772 Omkostninger inkasso	993	75
7773 Omkostninger innkreving	4 565	2 845
7790 Andre kostnader	385 220	0
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	**426 316**	**54 008**

Note 10 - Tap

Borettslaget har i 2025 ikke hatt noen tap på fordringer, men det er avsatt kr. 62.027,- som følge av et dødsbo i borettslaget.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	465 000	0	465 000
Sum innskutt egenkapital	**465 000**	**0**	**465 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 663 098	-755 938	907 160
Sum opptjent egenkapital	**1 663 098**	**-755 938**	**907 160**
Sum egenkapital	**2 128 098**	**-755 938**	**1 372 160**

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Innskuddskapital	321 188 226
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**321 188 226**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**321 188 226**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sentergården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentergården borettslag

Styreleder	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Niwaz Ahmad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Madiha Khalil (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Arne Kristian Helgestad (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sentergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2H7V1-C39TD-R0QYU-NSKTQ-PGWXA-KFPON

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2H7V1-C39TD-R0QYU-NSKTQ-PGWXA-KFPON

Årsmelding 2025 - Sentergården borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk
Styremedlem, Niwaz Ahmad
Styremedlem, Arne Kristian Helgestad
Styremedlem, Madiha Khalil

Styret i Sentergården borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sentergården borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sentergården borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 924114622

Sentergården borettslag består av 93 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sentergården borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94286437.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sentergården borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Årsmelding 2025 Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt fem styremøter. Styrets arbeid har i hovedsak vært rettet mot drift av borettslaget og vurdering av kostnadsbesparende tiltak.
Det er inngått en ny toårig avtale for fiberleveranse. Den nye månedsprisen øker fra kr 235 til ca. kr 255 per måned.

Serviceavtalen som omfatter ventilasjonsanlegg i den enkelte seksjon utløper i 2026. Styret har forsøkt å forlenge avtalen, men leverandøren har ikke ønsket dette. Det vil derfor bli fremmet en egen sak om videre håndtering av serviceavtalen til behandling og avstemning på generalforsamlingen.

Det er gjennomført service på borettslagets hovedvarmeanlegg, inkludert filterbytte og kjemisk rensing av væsken i anlegget. Tiltaket er gjennomført for å bidra til mer effektiv drift og redusert energiforbruk. Beboere som opplever problemer med varmeanlegget i egen leilighet må reklamere direkte til utbygger.
Styret har fått opplyst fra kommunen at avfallssuget planlegges satt i drift før sommeren. Hver beboer vil få tildelt en brikke som gir tilgang til nedkastene.

Styret arbeider med å innhente tilbud på installasjon av kameraovervåkning ved søppelnedkastene, samt ved inngangspartiene og garasjeporten. Formålet er å bidra til økt trygghet, bedre orden i fellesarealene og å forhindre forsøpling.

Den årlige takterrassefesten vil også bli arrangert i år. Dato for arrangementet vil bli kunngjort senere.
I løpet av året har styret besvart over 200 e-poster fra både beboere og serviceleverandører.

I den kommende perioden vil styret arbeide videre med reforhandling av eksisterende serviceavtaler. Det pågår også en reklamasjonssak knyttet til forekomst av svart sopp. Styret har engasjert SINTEF for å utarbeide en uavhengig rapport som vil inngå som dokumentasjon i dialogen med utbygger, blant annet knyttet til kuldebroproblematikk og klimaet i garasjeanlegget.

Videre vil ansvarsforhold knyttet til avkastluft fra næringsseksjonene bli kartlagt.
Styret har mottatt tilbud på installasjon av permanent avfukter i garasjeanlegget i U1. Det avventes rapport fra SINTEF før eventuell bestilling gjennomføres. Kostnaden er estimert til ca. kr 500 000 ekskl. mva. Investeringen vil ikke påvirke felleskostnadene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.26.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Lørenskoghus - Vasshjulet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt:19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 200.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innføring av á konto-avregning for kaldtvann

Borettslaget har i dag anledning til å lese av individuell måleravlesning for kaldtvann gjennom Techem sin målerdata, i tillegg til eksisterende avregning og avlesning for fjernvarme og varmtvann gjennom Techem og Usbl. For å sikre en mer forutsigbar kostnadsfordeling og bedre økonomisk kontroll både for beboerne og borettslaget, foreslås det å innføre á konto-betaling også for kaldtvann.

Begrunnelse:

- Gir en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av kostnader mellom beboerne.
- Bedre likviditet for borettslaget ved at vannkostnader fordeles jevnt over året.
- Samkjøring med eksisterende ordning for fjernvarme og varmtvann for en helhetlig avregningsmodell.
- Oppstart fra 01. Januar sikrer tilpasning til borettslagets regnskapsperiode.

Styret ønsker fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann med virkning fra 01. Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk. **Estimert a konto beløp tas ut av felleskostnader drift og det settes opp et akonto beløp basert på estimert forbruk som er flatt fordelt per boenhet og avregnes engang i året og ved flytting. Felleskostnader fra Januar 2026 vil dermed ha en egen linje: akonto kaldtvann.**

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)

Dette står under vedtektene i dag under punkt 6-1(2): Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det ønskes at følgende tekst legges ved i vedtektene etter siste punktum under punkt 6-1 Felleskostnader (2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

Dersom sak 5-1 ikke vedtas, kastes denne saken.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Container

Sak sendt inn av beboer: Det henstilles til borettslaget om å leie container(e) 1 til 2 ganger i året. Kanskje vi da slipper forsøpling foran søppel- og papiravfall som blir tømt regelmessig. Finnes det navn og adresse på det som ligger ved vårt avfallssted, så burde det gis bot.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Innglassering av balkonger

Nina og Alexander i D501

Vi ønsker muligheten til å bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Vedtak:
Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar.

Vedtatt.

5.5 Innglassing av balkonger

Mai Pham & Thanh Phan B404

Vi sender inn et ønske om å vurdere innglassering av balkongen.

Vedtak:
Styret vil vurdere dette når ferdigattesten er klar.

Vedtatt.

5.6 Innglassing av balkonger

Eli Johansen D303

Jeg kunne gjerne tenkt å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.7 Innglassing av balkonger

Hawjin & Najim

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025

Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag

Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet:

Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar med nødvendig informasjon.

Vedtatt.

5.8 Innglassing av balkonger

Harpreet Kour H0402, 1F

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025: Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag. Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet: Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året. Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar med nødvendig informasjon.

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eirik Roberts Bjørnbakk er på valg og stiller som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Niwaz Ahmad er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. I tillegg ønsker styret å få ett styremedlem til, der dagens varamedlem stiller som styremedlem for 2 år, Arne Kristian Helgestad stiller som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Kristian Helgestad og Niwaz Ahmad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Kristian Helgestad er på valg og stiller ikke som varamedlem. Styret ønsker å fungere i neste periode uten varamedlem.

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret fungerer i neste periode uten varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Vedtak:

Valgt ble: styret fungerer som valgkomite for neste periode.

Protokoll påførsel: Styret har merket seg at det skal legges ressurser i arbeide med innglassing av balkonger/pergola mm. og er positive til å fremlegge og arbeide med dette, en forutsetning for dette er at ferdigattest er gitt og styret vil informere om når dette er gjort slik at de som ønsker innglassing kan få saken fremlagt da vedtak om påbygging krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	07.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Framtia/Snippen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ventilasjon serviceavtale

Nåværende serviceavtale utløper etter årets service, leverandør ønsker ikke å fornye avtalen. Styret jobber med å hente inn nye avtaler som kan resultere i at prisen på serviceavtalen kan gå fra ca kr 110.000 til kr 220.000. Dette vil medføre økning i felleskostnadene med ca kr 150 per mnd.

Det fremkommer i vedtektene punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt at service vedlikehold av ventilasjons aggregat i leilighet faller på den enkelte andelseier.

Ønsker vi videreføring av felles serviceavtale?

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot:7

Antall blanke stemme:0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Madiha Khalil er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Kai Henning Brække for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger ut delegat.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sihana Ganiqi (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Sihana Ganiqi (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	26.03.2026

VEDTEKTER

for Sentergården borettslag org. nr. 924 11 4622

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.11.2019, sist endret den 27.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sentergården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.

(4) Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

4.3 Bygningsmessige arbeider
(1) Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

(2) Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

(3) Lading av elbil
En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger en sakling grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger en saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(4) Regler om parkering og HC-plasser
En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(4) Borettslagets eiendom er en eierseksjon (samleseksjon for bolig) i Sentergården eierseksjonssameie, og borettslaget svarer således for sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader i sameiet.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to

andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrar at lovens krav til generalforsamling er oppfylt.

(3) Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å stadfeste deltakernes identitet.

8-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som deltar. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

8-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

11. Revisjon
Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.
Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER
FOR
Sentergården borettslag

SIST ENDRET VED 22.03.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700-2000 og klokken 1000-1800 på lørdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Fellesdører skal alltid være låst og fremmede skal ikke slippes inn i bygget. Dette gjelder også dørselgere og leveringer som ikke har tilgang selv.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler parkeres på angitt sykkelparkering i bakgården. Barnevogner må plasseres i de respektive leilighetene de tilhører. Dette for å ivareta brannsikkerhet og å ha frie rømningsveier.

Mat og søppel skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Dette gjelder også de felles takterrassene.

Det skal ikke under noen omstendighet grilles på de felles takterrassene.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på de felles takterrassene.

5. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjeanlegget skal gjøres aktpågivende og varsomt. Parkering i garasje skal gjøre på tildelt plass. Det er vikeplikt for biler som kommer fra nedre garasje (-1).
Øvelses kjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.
Det finnes ikke gjesteparkering for dette borettslaget, men man står fritt til å disponere egen plass til gjester.
Det er ikke tillatt å bruke garasjen som lekeplass for EL-sparkesykler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal vises aktsomhet for andre beboere når man er med sine dyr. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Uadressert post skal ikke etterlates i inngangspartiet. Se angitt punkt angående avfallshåndtering.

Det er ikke tillatt med oppslag hverken i heis eller på fellesområdene våre. Informasjon fra styret finnes på «min side» hos USBL sine sider.

Grilling på privat takterrasse og balkonger er tillatt, med forbehold om gassgrill/elektrisk. Det skal ikke under noen omstendighet brukes kullgrill eller engangsgrill. Gass skal oppbevares på balkongen/terrasse, ikke i kjellerbod. Dette for å ta hensyn til brannfaren.

Ved falsk brannalarm så vil andelseier motta regning på unødvendig uttrykning etter gjellende satser.

P.T kr 6600

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1F
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Kolektivanlegg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Bestemmelsesområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

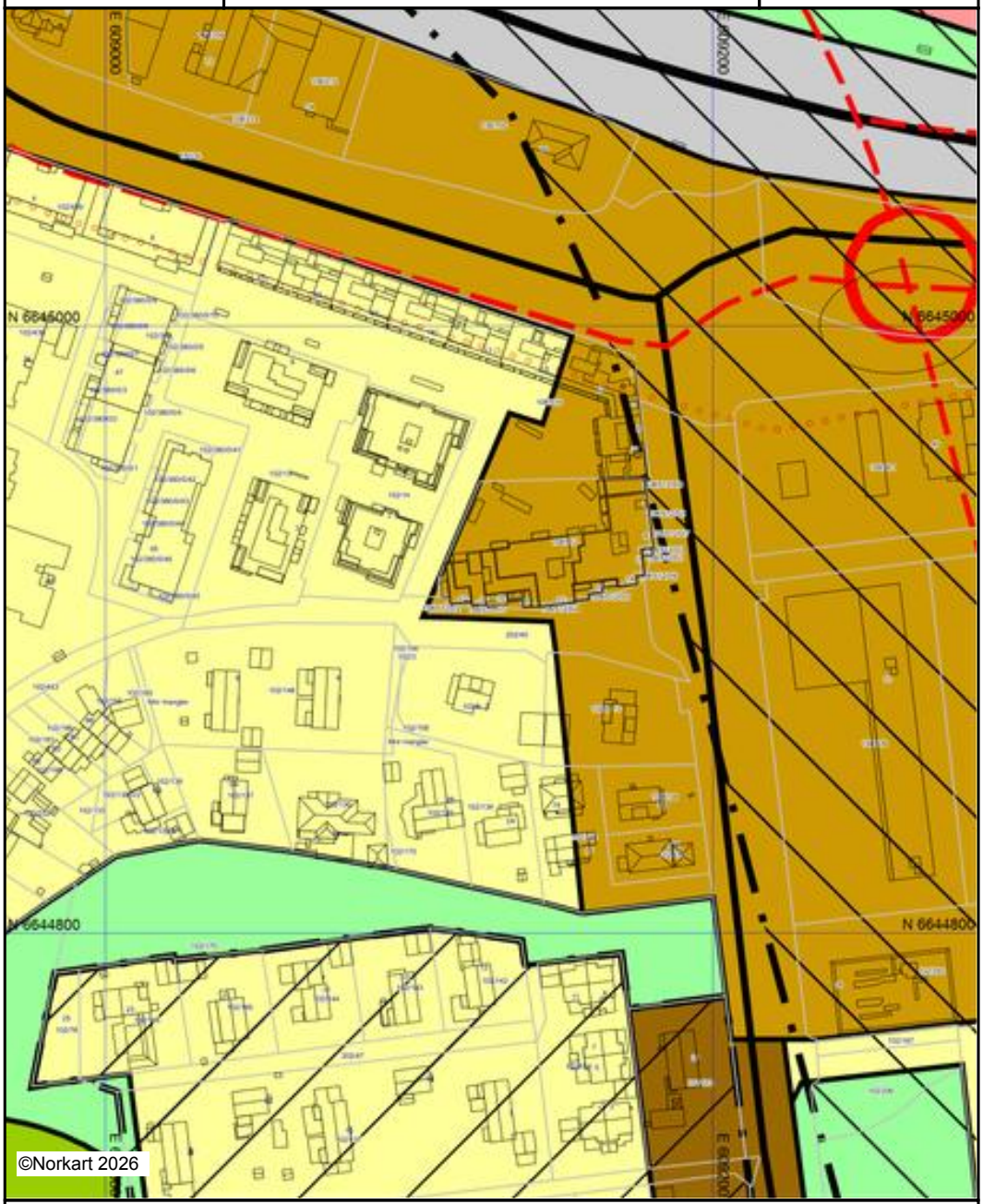
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1F
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

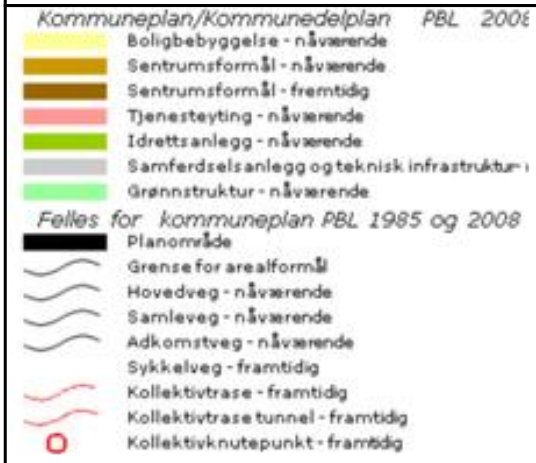
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Dark Arkitekter AS v/Gerhard Linder
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	17/3454- 277		06.09.2021

Midlertidig brukstillatelse - del 1 - Boligblokk

Adresse Ragnhilds vei 1 og skårersletta 7, 9 og 11	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 108/512//	**Bygning**
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS v/Gerhard Linder Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	**Tiltakshaver** Insenti AS v/Bjørn Grepperud Akersgata 45 0158 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokk	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for boenhetene, garasje og uteoppholdsareal mot gnr/bnr. 108/516 og Astrids vei ble mottatt 06.08.2021, med supplerende redegjørelse/dokumentasjon sist mottatt 06.09.2021.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt den 27.12.2018 for riving av eksisterende bygg og oppføring av boligblokk.
2. Igangsettingstillatelse del 1 for riving av eksisterende bygg ble gitt den 05.07.2019.
3. Igangsettingstillatelse del 2 for grunn og fundamentering, plasstøpt betong til og med dekk over plan U1 ble gitt den 31.10.2019.
4. Endringstillatelse vedrørende justering av bygg innenfor eiendomsgrense og fasadeendring ble godkjent den 25.11.2019.
5. Igangsettingstillatelse del 3 for hele tiltaket ble gitt den 03.02.2020.
6. Dispensasjon fra maksimal gesimshøyde på heissjakt ble gitt den 06.03.2020
7. Endringstillatelse for oppføring av takoppløft over heissjakt ble gitt den 06.03.2020.
8. Endringstillatelse for plan og fasadeendringer ble gitt den 09.02.2021.
9. Igangsettingstillatelse del 4 for landskapsutforming/uteoppholdsareal mot nord, ble gitt 05.03.2021.
10. Klage på vilkårene i igangsettingstillatelse del 4, ble behandlet den 14.05.2021.
11. Igangsettingstillatelse del 5 for landskap utforming/uteoppholdsareal ble gitt 05.07.2021.
12. Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen § 7 ble gitt den 03.09.2021.

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Midlertidig brukstillatelse gjelder boenhetene, garasje og inngangsparti til boligblokka og uteoppholdsareal mot gnr/bnr. 108/516 og Astrids vei.

Kommunen har mottatt sikkerhetsstillelse for at gjenstående arbeider vil bli fullført.

Vilkår før søknad om ferdigattest

1. Byggeplanen må være godkjent av Lørenskog kommune, og gang- og sykkelvei må være ferdigstilt.
2. Det må sendes søknad om endring av tillatelse for uteareal mot Ragnhilds vei og Skårersletta.
3. Søknad om igangsettingstillatelse (del 6) for resterende deler av tiltaket må innsendes og være godkjent.

Ferdigstillelse og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2021.

- Alle kravene i reguleringsplanen må være oppfylt.
- Tiltaket må være utført i tråd med kravene i TEK17.
- Tiltaket må være utført i tråd med godkjente tegninger.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken 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 mottaker. 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
byggesaksavdelingen

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Insenti AS v/Bjørn Grepperud Akersgata 45 0158 OSLO

Intern kopi til:



Leilighetsfordeling plan 5			
Leilighetsnummer	Leilighetstype	Plan	Areal
108512 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108513 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108514 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108515 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108516 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108517 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108518 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108519 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108520 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108521 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108522 H	Bolig	Plan 5	37 m²
108523 H	Bolig	Plan 5	37 m²
13			



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	27.06.2018	Rammesøknad	Thand	ALTRE

Målestokk: 1 : 100 /A0
Dokumentnr.: A.11-050
Revisjon: A

Prosjektnavn: Plan 5

Byggherre: AS Globusgården

Adresse: Astrids vei 1
5470 Lærdalsøyri

Hovedentreprenør:

Prosjekt: Astrids Vei 1
Prosjektnr.: 10-17-0101

Prosjekterende:
RIB: Bråtane & Strand Haavaldsen AS
RIV: Dyrvoll AS
RIE: Dyrvoll AS
RIBR: LARK Landskap AS
RIAK: Kjeldal Tvak AS

Dark Arkitekter AS
ØKERNVEIEN 136 · 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 30 · FAX 23 13 12 01 · darkarkitekter.no
D A R K

Tegningsnavn: Plan 5

Tegningstatus: Rammesøknad
Gnr. / Bnr.: 108/512
Vedlegg nr.: E-08

Skala: 1 : 100 /A0
Tegningsnr.: A.11-050
Status: A



Velkommen til

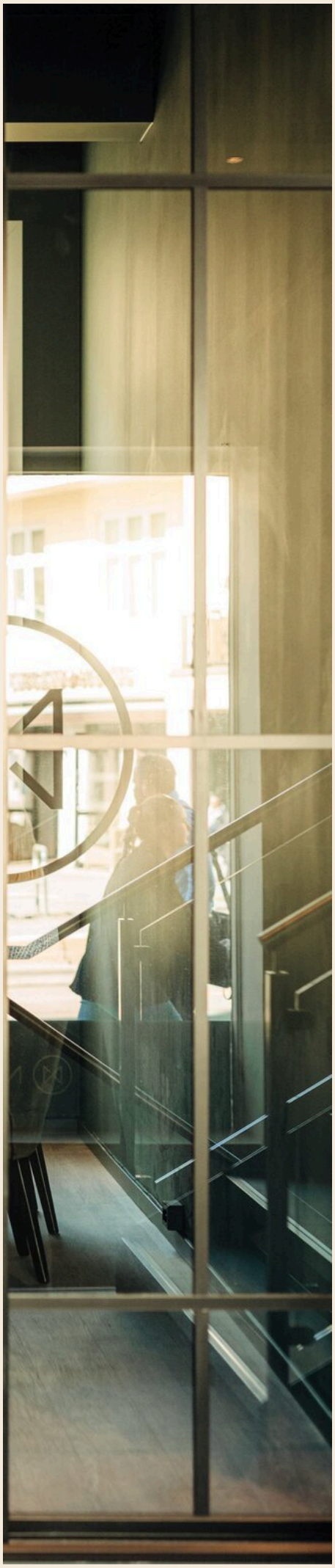
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0059/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ragnhilds vei 1F 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 108, bnr 512 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380