NORDVIK

Bjarne Haugens gate 45

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjarne Haugens gate 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Egenerklæringsskjema
24	Tilstandsrapport
51	Andre vedlegg
160	Bilder
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nyere og attraktiv 3-roms fra 2024 med balkong på 9 m²! Vannbåren varme - Felles takterrasse - IN-ordning - Nybyggaranti

Prisantydning	**2 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 295 621,-**
Fellesgjeld	**2 994 531,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**16 480,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bjarne Haugens gate 45, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig! Dette er en lys og stilren 3-roms fra 2024 i Lørenskog Hageby! Leiligheten ligger i 4. etasje, og det er heisadkomst i bygget. Leiligheten rommer åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning, delikat bad og to gode soverom.

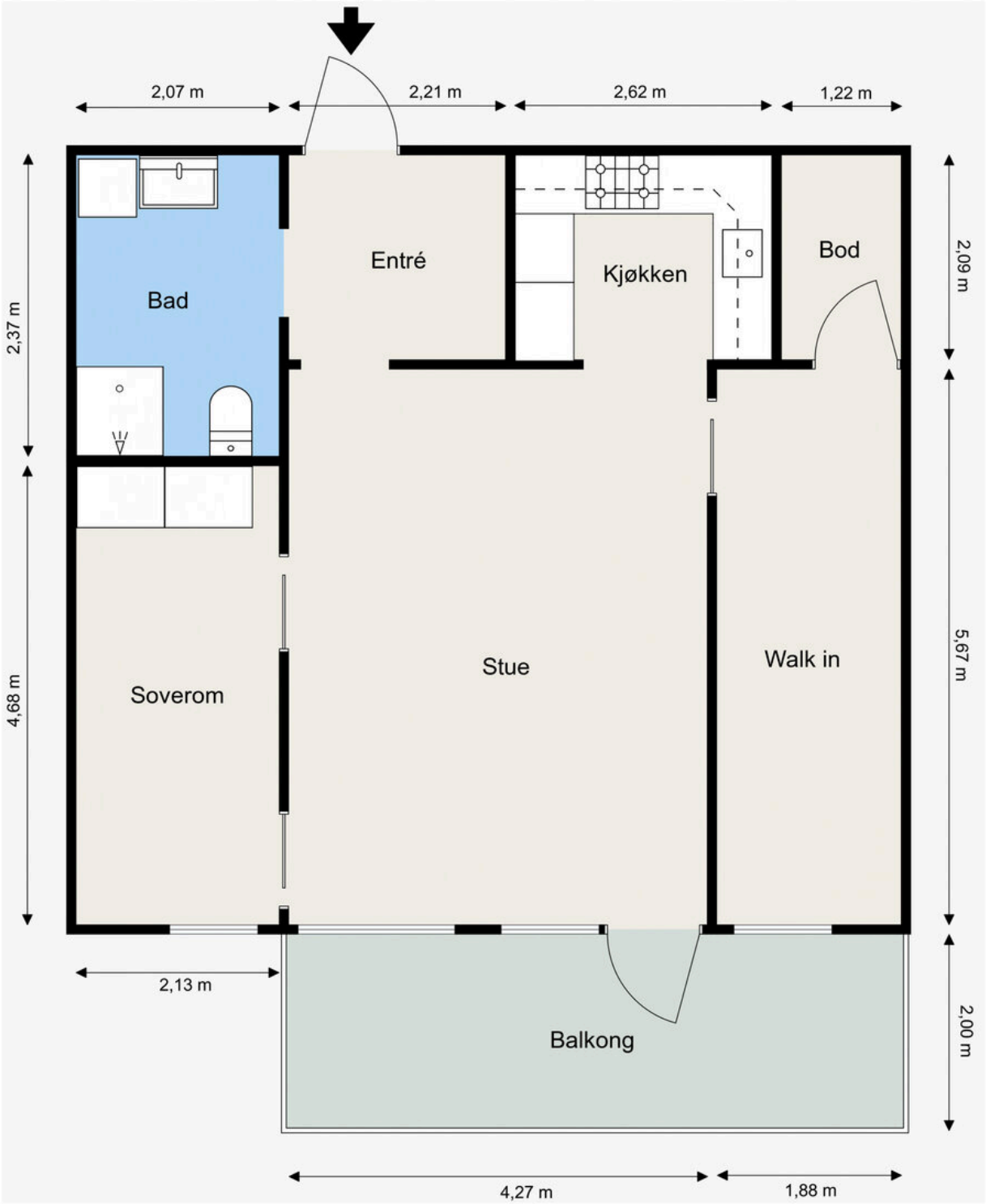
Beliggenheten er attraktiv og sentral i Lørenskog sentrum, med Thon Senter Triaden og nye Skårersletta like utenfor døren.

Verdt å merke seg:

- Gjenstående nybyggaranti til 2029
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat bad med vannbåren gulvvarme
- To gode soverom, ett benyttes som walk in!
- Balansert ventilasjon for godt inneklima
- Herlig balkong på 9 m²
- Kjellerbod på 5 m²
- Felles takterrasse

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



4. Etasje
Bjarne Haugens Gate 45

taksator

Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0090/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjarne Haugens gate 45, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 817 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 49 i Lørenskog Hageby Borettslag 3, org.nr. 829806002

Selger
Qasim Anwar

Kjøpesum og omkostninger
2 300 000,- (Prisantydning)
2 994 531,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 294 531,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 295 621,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 305 121,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, bod/teknisk, hovedsoverom, soverom benyttet som omkledningsrom
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

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, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 67 m²: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, hovedsoverom, soverom benyttet som omkledningsrom

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 5 m²
- Felles takterrasse

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har enkel adkomst via trappeoppgang og heis, som enkelt tar deg opp til 4. etasje. Leiligheten har en lys og romslig entré. Her er det plass til å sette garderobeskap.

Stue:
Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, med fleksible

møbleringsmuligheter. Det er god plass til sofaseksjon og tv-møbel, samt spisegruppe mot kjøkkenet. Det er lys parkett på gulvene, samt pent malte vegg- og takflater. På den ene veggen er det blitt satt opp en spilevegg, som skaper en moderne kontrast til de slette veggflatene. Rommet har også store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på 9 m². Her ute er det godt med plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Sameiet disponerer i tillegg en felles takterrasse med sittegrupper.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en tidsriktig kjøkkeninnredning med mye benk- og skapplass. Innredningen har skap med glatte fabrikklakkerte fronter, og det er montert benkeplate i laminat. Videre har kjøkkenet integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøleskap med fryser. I tillegg er det opplegg for frittstående oppvaskmaskin. Det er montert belysning under overskapene, samt tilkoblet ventilator over platetoppen.

Bad:
Leiligheten har et pent flislagt bad fra byggeåret. Rommet er innredet med en servant med underskuffer og glatte fronter. Videre er det utstyrt med vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, servant med oppbevaringsmuligheter samt opplegg for vaskemaskin. Over servanten er det satt opp et speil med integrert belysning. Øvrig belysning via downlights. Det er vannbåren gulvvarme på badet.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning med skyvedører. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. I dag benyttes rommet som omkledningsrom, og har stor garderobeløsning montert.

Innvendige overflater:
Gulv: 3 stavs parkett. Fliser på bad.
Vegger: Glatte, malte flater. Flissatte vegger på bad.
Himling: Glatt, malt himlingsflate. Det er montert downlights i himling.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifb med salget.

- 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? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifb med salget.

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.04.2026
Bygning:
Bygningen stod ferdig i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner. Utfyllende bindingsverk med kledning. Fasader forblendet med spekkmurt teglstein. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Trapper:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.

VVS-installasjoner:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør, fra byggeåret.
Fordelerskapet montert i himling, i rom med sluk.
Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.
Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer, fra byggeåret.
Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Luftbehandling:
Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon, aggregat lokalisert i boden/teknisk rom.
Mekanisk kjøkkenventilator.
Ventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i boden/teknisk.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.

Hovedbryter og 9 fordelingskurser

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Sanitærutstyr og innredning – bad:
Det er registrert hakk i servantens front, samt treg åpne- og lukkefunksjon på servant-/skapløsningen. Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning, men kan over tid føre til økt slitasje på beslag og skinner. Det anbefales justering/etterstramming av beslag og eventuelt utbedring eller utskifting av servantfront ved behov.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Fundamenter: Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder. Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

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
A - 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
Oppvarming via radiatorer i leiligheten. Vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten er i dag utleid, og eier har ikke kjennskap til strømforbruk. Det er heller ikke kjent om det er gjort avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 16 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/bredbånd, drift og vedlikehold, felles forsikringer, forretningsførsel, renter felles lån mm.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 16 480,05,-
Herav:
- Felleskostnader 4 230,00
- Lån nr: 9820836471; IN lån 1 - Akonto renter 11 951,05
- Lån nr: 9820836471; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
- Eiendomsskatt 0,00
- Eiendomsskatt 0,00
- Eiendomsskatt 0,00
- Eiendomsskatt 0,00
- TV/Bredbånd 299,00

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Selger leier i dag ut boligen, og opplyser at de per i dag mottar månedlig faktura på 1 517,- fra Lyse.

Det er eiendomsskatt i kommunen, dette faktureres via felleskostnadene kvartalsvis.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslaget har avdragsfrihet fram til juni 2034. Per dagens betingelser er det estimert at

felleskostnadene for andel nr. 49 vil øke med kr. 3 350,- per måned når avdragsfriheten ender. Det gjøres oppmerksom på at eventuelle estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 188 774,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 755 094,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd grunnpakke inngår i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Lørenskog Hageby Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune, gnr 100, bnr 817 i Lørenskog.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
- Oppfølging av utfordringer knyttet til blant annet søppelhåndtering, hærverk og ulovlig parkering.
Tiltak: Etablert kameraovervåking. Styret har jobbet aktivt og har brukt betydelig med ressurser for å løse utfordringer med søppelhåndtering, og for å holde systemene i drift. Flere av problemene spores tilbake til leietakere som ikke eier leilighetene selv.

Fremtidsutsikter:
- Videre oppfølging av ulovlig utleie.
- Videreføring av kameraovervåking og tiltak mot skadeverk. Oppfølging av vedlikeholde og søppelhåndtering.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 994 531,-pr. 31.12.2025

Borettslaget har ett felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208364715
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 177 214 260,00
Innfrielsesdato: 30.06.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med juni 2034

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som

skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 683,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 821 839,-.
Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 440 000,-.
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Det er per mai 2026 ikke mottatt regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på beplantning, grøntanlegg mm.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3003166

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 004 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
Velkommen til et moderne og urbant bomiljø med gode fasiliteter rett utenfor døren. Området byr på hyggelige utearealer med lekeplasser, grønne soner, kaféer og bakeri, som skaper et levende og sosialt nærmiljø. For deg som liker friluftsliv ligger Østmarka i kort avstand, med flotte turstier, skiløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Bebyggelsen i området er en del av den moderne utviklingen av Lørenskog sentrum, med fokus på et urbant og attraktivt bomiljø. Like i nærheten finner du Triaden Lørenskog Storsenter, et populært kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, dagligvare, apotek, Vinmonopol, restauranter, kaféer og treningssenter. Her finnes også aktivitetstilbud som trampolinepark, flerbrukshall og ulike servicetjenester.

I gangavstand ligger også Lørenskog Hus, et moderne kulturhus med kino, bibliotek, konserter, forestillinger, konferanser og ulike kulturtilbud. Rett ved siden av ligger Metro Senter med ytterligere shopping- og servicetilbud.

For den aktive er det kort vei til flere idretts- og aktivitetstilbud som Rolvsrud idrettsplass, svømmehall, tennisanlegg, skøytebane og treningssentre som SATS og Fresh Fitness. I tillegg ligger SNØ i kort kjøreavstand – et av verdens største helårsanlegg for ski- og snøopplevelser med alpinbakker, langrennsløyper og aktivitetsområder for hele familien.

Leiligheten har nærhet til flotte natur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, badevann og turterreng. Ønsker du golf og rekreasjon ligger også Losby Gods og Losby Golfbane en kort kjøretur unna.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til både Lørenskog stasjon og sentrale knutepunkter. Herfra er det enkel adkomst til Oslo sentrum, Lillestrøm og Gardermoen. Med bil tar det ca. 10 minutter til Lillestrøm, rundt 30 minutter til Gardermoen og ca. 20 minutter til Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.06.2024. 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 innen 01.11.2025 gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Nedenstående arbeid Hus C
- Nedenstående arbeid tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer.

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest i etterkant.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan:

I oversikt utarbeidet av ambita fremkommer det at området hvor eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire, samt et område med middels til lav aktsomhet for radon i grunnen. Deler av borettslagets eiendom ligger også innenfor gul støysone, grunnen støy fra vei.

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

3222/100/817:
14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Anses å ha historisk betydning.

21.11.1994 - Dokumentnr: 17232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver akershus Energiverk
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Undertegnede eier av gnr. 100b, nr. 433, Turveien 2, gir vederlagsfritt Akershus Energiverk avd. Lørenskog rett til å føre 1 stk nettstasjoner slik som vist med rødd på vedlagte kartutsnitt.

09.11.1998 - Dokumentnr: 17808 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1999 - Dokumentnr: 977 - Bruksrett
Bestemmelse om parkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av seksjon nr. 9 har bruksretten/disposisjonsretten alene til alle utearealer på eiendommen med unntak av det areal som hver leilighet, seksjon 1-8, 10 og 11 disponerer til hver sin parkeringsplass foran sin inngang som angitt på vedlagte situasjonskart. I tillegg skal tilleggsparkeringsplass for en ekstra bil pr. leilighet. Erklæringen skal tinglyses på samtlige seksjoner og kan ikke slettes så lenge Eiendomskreditt AS er panthaver i noen av seksjonene.

22.02.2022 - Dokumentnr: 206434 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 100 bnr. 433, snr 1-11 i Lørenskog Kommune og Netteier, er inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon). Plassering av nettstasjon nr. L0446, adr: Tunveien/Gamleveien på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 26.07.2021.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:817 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:817 F
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelser om rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:817 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 433, 814, 815, 816, 817 og 818 erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 814, 815 816,

817, og 818 skal ha gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger, strømkabler, andre rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger-/skap som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av disse. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep ii eiendommen iht. dette punktet skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om spillvannssledninger, søppelsug og kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:817 F
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:817 F
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar; Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100/433, 100/815, 100/816, 100/817 og 100/818 erklærer at Lørenskog kommune med org.nr. 842 566 142 har rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger, overvannsledninger, spillvannsledninger, fjernvarme, søppelsug og kummer på de ovennevnte eiendommene. Kommunen og/eller den som utfører arbeidet for kommunen, skal ha uhindret adgang til traseen, ved senere graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av de ovennevnte anleggene. Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt. Grunneier er pliktig til å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Eiendommens rettigheter:

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 815, 816, 817, og 818 skal ha adkomst til og rett til benyttelse av parkeringsplasser på anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rett til benyttelse av boder
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 815, 816, 817, og 818 skal ha adkomst til og rett til benyttelse av boder på anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder gang-og kjøreadkomst på eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 815, 816, 817, og 818 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 815, 816, 817, og 818 skal ha adkomst til og rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted på anleggseiendommen gnr. 100 bnr.814.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Felles uteoppholdsarealer
Bestemmelser om vedlikehold
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr.815, 816, 817, og 818 skal ha rett til å benytte eiendommen som fellesareal til opphold og bruk. Eiendommen er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av uteoppholdsarealene.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr., 814, 815 816, 817, og 818 har rett rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg på eiendommen. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i eiendommen iht. dette punktet skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skadet skal erstattes.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Rett til å plassere midlertidige konstruksjoner for vedlikehold av bygg
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr., 814, 815 816, 817, og 818 kan plassere midlertidige konstruksjoner på eiendommen for vedlikehold av sine respektive bygg. Eventuelle skader skal erstattes.

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg.
Kommentar: Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 815 816, 817, og 818 har rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg på eiendommen. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep ii eiendommen iht. dette punktet skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

04.09.2024 - Dokumentnr: 1903758 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1
Gjelder bruksrett til felleslokale. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vedlikehold.
Kommentar: GNR. 100 BNR. 816, GNR. 100 BNR. 817, GNR. 100 BNR, 818 senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til felleslokale lokalisert i eiendommen GNR . 100. BNR 815, seksjon 1.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for max 1 visning, evt fler gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 115 100,- 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 15.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 15.05.2026
- Energiattest, datert 21.05.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 24.04.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 02.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 23.04.2026
- Kommuneplankart, datert 23.04.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 06.06.2024
- Byggemeldte tegninger, datert 05.07.2019
- 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 18. mai 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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.

Bjarne Haugens gate 45

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 4 km

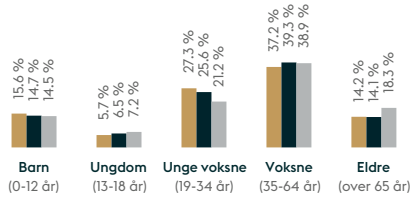
Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	3 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	5 min 0.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg... 36 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	4 min
Finstad balløkke	7 min
Sporty 60+	3 min
SATS Triaden	4 min

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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 2026

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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0090/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjarne Haugens gate 45, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Qasim Anwar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2026

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3003166
Forsikret i: TRYG Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?

Nei

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)

Nei

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

Nei

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.

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifb med salget.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifb med salget.

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

Nei

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

---

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?

Nei

---

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: 65-0090/26

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Bjarne Haugens gate 45, 1475 FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 817

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26096 **Eiendomsverdi ref nr:** SZ8999

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms borettslagleilighet i 4.Etasje med balkong.
Beliggende i Finstadjordet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til servantskapet og komfyrvakt.

Balkong:
Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9,2 m².
Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på støpt betongdekke.
Rekkverk i stålramme med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,27 m.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon, aggregat lokalisert i boden/teknisk rom.
Oppvarming via radiatorer.

Bad:
Flislagt baderom fra byggeårene.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj (avskrudd hode) og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Malte flater på vegg, over benkeplate.
Belysning via ledstrips under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittsåtende oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.
Avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

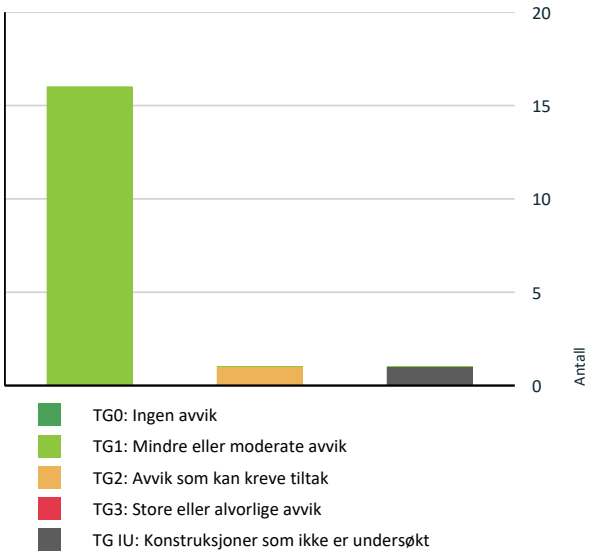
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2024

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/40dB).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9,2 m².
Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på støpt betongdekke.

Tilstandsrapport

Rekkverk i stålramme med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,27 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er montert utvendig stikkontakt på plassen.

___

Bemerkning:
Når det er tak over balkongen, anbefales det at det etableres en oppkant på ca. 5 cm fra balkongdekket og opp til underkant av dørterskelen.
Dette bidrar til å hindre at smeltevann trenger inn under døren og sikrer bedre fuktsikring.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.

Ellers 3 stavs parkett.

Gulvvarme (vannbåren) på badet.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badet.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatt, malte himlingsflater.

Downlights i himling på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,49 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:
Parkettgulvet har stedvis noe slitasje som følge av normal bruk over tid. Forholdet fremstår hovedsakelig av estetisk karakter, herunder enkelte sprekker/glipper mellom skjøter og mindre svellemerker. Gulvet kan overflatebehandles eller moderniseres etter kjøpers behov og ønsket standard.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

——

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

——

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige tredører.

—–

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, herunder hakk og riper, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

Prefabrikkerte baderomsmodul med SINTEF Teknisk Godkjenning, som foreligger i fordelerskapet.

Det er foreligger ellers ikke dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Rapporten baserer seg også på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

På byggetidspunktet var det krav til uavhengig kontroll og dokumentasjon for å oppnå ferdigattest. Ferdigattest foreligger, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan arbeidene er utført. Dette innebærer at løsningene ikke kan bekreftes. Fremlagt dokumentasjon i ettertid kan påvirke vurderingen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.

– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 44 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

___

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i nedsenket dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

___

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Bemerkning:
Det er opplyst om, og registrert, lukt fra sluk/avløp. Forholdet bør undersøkes nærmere dersom lukten vedvarer. Det bør også vurderes om borettslaget bør gjennomføre rens/kontroll av avløpsanlegget.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj (avskrudd hode) og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av hakk i servantens front, samt at servant-/skapløsningen går tregt ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Slittasje.
Konsekvens:
Hakk i servantfronten har hovedsakelig estetisk betydning.
Treg åpne-/lukkefunksjon kan redusere brukskomforten og kan over tid føre til økt slitasje på beslag/skinner.

Tiltak:
Justering/etterstramming av beslag/skinner anbefales.
Skadet servantfront kan utbedres eller skiftes dersom kjøper ønsker bedre estetisk standard.

Lokalt tiltakpå servanten kan lukke avviket.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Malte flater på vegg, over benkeplate.
Belysning via ledstrips under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er ikke installert/synlig.
Det bør ettermonters, slik løsning er for å øke sikkerheten mot brann.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Bemerkning:
Det mangler to ventilasjonsrister over og under kjøleskapsskap/-nisje. Forholdet vurderes hovedsakelig å være av estetisk/funksjonell karakter.

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje er registrert.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør, fra byggeåret.

Fordelerskapet montert i himling, i rom med sluk.
Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Bemerkning:
Det er registrert at det mangler dreneringshull i luken på badet, noe som begrenser muligheten for rask synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer, fra byggeåret.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Aggregat lokalisert i boden/teknisk rom.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming via radiator(er) i leiligheten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
Det oppfordres til å regelmessig utføre service og vedlikehold på anlegget, og sette seg inn i vedtektene for vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i boden/teknisk.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke opplyst om annet.
   Rekvirent har ikke bodd i boligen.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

• Komfyrvakt - er ikke installert og var et krav på monteringstidspunktet til kjøkkenet. Derfor må komfyrvak ettermonteres for å lukke avviket.
Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte branntilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.
Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre branntilløp dersom komfyren etterlates uten



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

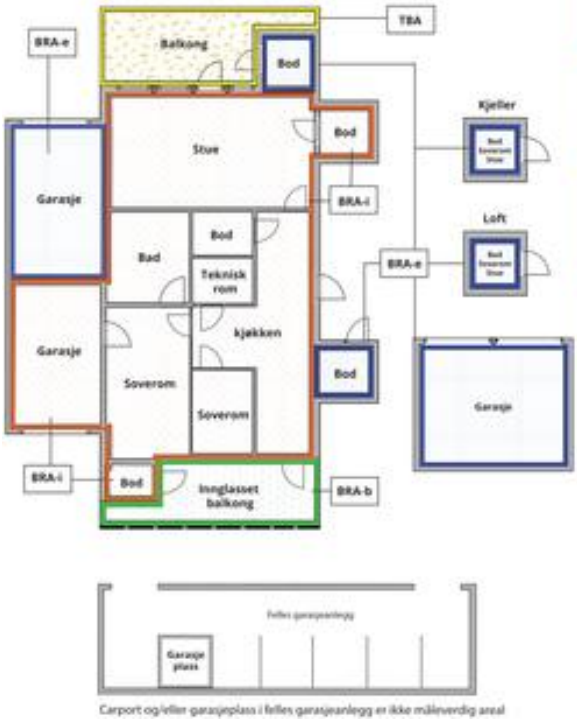
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	67			67	9
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	**67**	**5**			**9**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod/teknisk, omkledningsrom		
Kjeller (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, omkledningsrom, bod/teknisk og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 9,2 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 5,4 m².
Boden er merket med nr: B29

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Qasim Ahmed Anwar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	817		0	1004.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjarne Haugens gate 45

Hjemmelshaver

Lørenskog Hageby Brl 3 Hjemmel AS
Eier(e) av leiligheten: Qasim Ahmed Anwar

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3	829806002			Anwar Qasim Ahmed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

49

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 7 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Rammetillatelse07/04-2020
Igangset.till28/08-2020
Midl.brukstill.06/06-2024
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	28.04.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.04.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

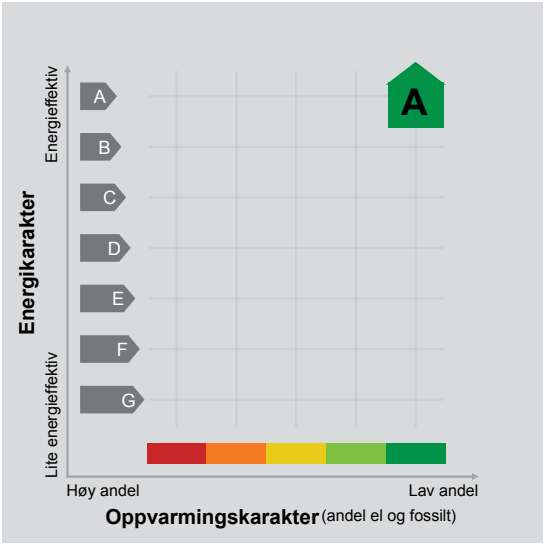
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

ENERGIATTEST

Adresse	Bjarne Haugens gate 45
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	817
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799878
Bruksenhetsnummer	H0411
Merkenummer	e7c3b538-8795-436c-9484-d6c613b91d7f
Dato	21.05.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 45
Postnummer: 1475
Sted: FINSTADJORDET
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0411
Dato: 21.05.2024 8:24:05
Energimerkenummer: e7c3b538-8795-436c-9484-d6c613b91d7f

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 100
Bruksnummer: 817
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300799878

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	11 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	167 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	82,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.05.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	68 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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
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	0,17
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.5.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,2 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	77,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 363 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 057 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 363 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	2 479 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 884 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 363 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,2 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0090/26 . Vår ref.: 2039-1-49 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenskog Hageby Borettslag 3
Organisasjonsnr:	829806002
Andelseier:	Zahid, Naeem Ahmed
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Bjarne Haugens Gate 45, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	49
Gnr.	100
Bnr.	817
Borettsinnskudd:	Kr. 1 996 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3003166.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje- seksjonert anleggseiendom: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1.Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader. Garasje - seksjonert anleggseiendom: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering. Selskapet har fra 01.01.2025 en avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208364715
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	177 214 260,00
Innfrielsesdato:	30.06.2064
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2034

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 16 480,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820836471; IN lån 1 - Akonto renter	11 951,05	
Lån nr: 9820836471; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	4 230,00	
Eiendomsskatt	0,00	
TV/Bredbånd	299,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	142,-
Fradragsberettigede kostnader:	153 879,-
Annen formue:	32 683,-
Gjeld:	2 994 531,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208364715
Restsaldo:	2 994 000,00
Kapitalkostnader:	11 751,34
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i juni 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 994 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mamoon Rashid, e-post:lorenskog-hageby-3@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2039
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

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

Dato for årsmøtet:

2. mai 2025 kl. 18:00, Borettslagets Fellsstue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Wilhelmsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt. - Velges på årsmøte.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2039 Årsregnskap 2024 Lørenskog Hageby Brl. 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. 60 000 til styreleder og 40 000 hver til styremedlemmer. I tillegg avsettes prosjekthonorar kr. 100 000.

Styrets innstilling

Begrunnelse for forslag om styrehonorar og prosjekthonorar

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 foreslår at det utbetales ordinært styrehonorar i tråd med OBOS sine veiledende satser, samt et tillegg i form av prosjekthonorar for ekstraordinær arbeidsinnsats i oppstartsåret.

Borettslaget ble etablert i 2024, og styret overtok ansvaret etter at interimstyret ikke fungerte tilfredsstillende. I månedene som fulgte har styret arbeidet intensivt med å få på plass grunnleggende rutiner, følge opp regelbrudd, håndtere utfordringer med søppelhåndtering, ulovlig parkering og hærverk – samt ivareta beboerkommunikasjon, teknisk drift og samarbeid med øvrige borettslag og eksterne aktører.

Dette arbeidet har krevd en betydelig innsats utover det som normalt forventes i et styreverv, både i omfang, hyppighet og kompleksitet. Styret har blant annet hatt 12 formelle møter i løpet av en kort periode og har hatt daglig dialog for å håndtere løpende saker og kritiske hendelser. Flere medlemmer har også personlig måtte stille opp tidlig morgen og sent kveld for å sikre drift og orden.

På bakgrunn av dette foreslås det et ordinært styrehonorar på kr 1 825 per boenhet, samt et samlet prosjekthonorar på kr 100 000 som kompensasjon for den ekstra arbeidsmengden og det ansvaret styret har tatt på seg i borettslagets første og mest krevende driftsfase.

Dette er ment som en rettferdig anerkjennelse av innsatsen som er lagt ned for fellesskapet, og som et virkemiddel for å sikre at styreverv fortsatt fremstår som gjennomførbare og attraktive for engasjerte beboere også i fremtiden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000 + kr 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mamoon Rashid

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

- Jørn Wilhelmsen
- Kaia Helene Lien Lisveen

Styrets årsrapport

Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3

Styresammensetning og arbeid

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 ble valgt på en ekstraordinær generalforsamling i september 2024. Mamoon Rashid ble valgt som styreleder, og Jørn Wilhelmsen, Kaja Helene Lien Lisveen, Espen Lindstad og Tim Benny Fredrik Johansson ble valgt som styremedlemmer. Kort tid etter generalforsamlingen trakk Espen Lindstad seg fra vervet, og omtrent en måned senere valgte også Tim Benny Fredrik Johansson å fratre.

Styrets arbeid

De første beboerne flyttet inn i borettslaget 12. juni. Inntil september var det et interimstyre på plass, men dette fungerte dessverre ikke tilfredsstillende. Det nye styret tok derfor over ansvaret og har siden arbeidet intensivt med å etablere nødvendige rutiner og strukturer for driften av et helt nytt borettslag.

Som nyopprettet borettslag har vi møtt mange utfordringer – blant annet knyttet til søppelhåndtering, hærverk og ulovlig parkering. Flere av problemene kan spores tilbake til leietakere som ikke eier leilighetene selv og dermed ikke har samme tilknytning eller ansvarsfølelse for fellesskapet. Styret har jobbet aktivt med å dokumentere uønsket adferd og har i flere tilfeller lykkes med å få beboere til å flytte frivillig.

Samtidig arbeider styret målrettet for å skape et godt bomiljø der alle beboere bidrar til fellesskapet. Vi oppfordrer og informerer løpende om viktigheten av å opptre hensynsfullt og i tråd med borettslagets regler og verdier – til det beste for alle som bor her.

Tiltak er også blitt iverksatt for å forebygge og redusere skadeverk. Kameraovervåking er etablert, noe som har ført til en nedgang i hærverk, selv om problemet ennå ikke er helt eliminert. Når det gjelder søppelhåndtering, har dette vært et kontinuerlig problem. Styret har brukt betydelige ressurser og innsats for å holde systemene i drift – ofte har styremedlemmer måttet trå til tidlig om morgenen og sent på kvelden for å gjenopprette driften.

Som en viktig del av kommunikasjonen med beboerne benytter vi Vibbo. Plattformen fungerer godt, og har gjort det enklere å dele informasjon, besvare spørsmål og bygge en bedre dialog mellom styret og beboerne.

Vi har også tett dialog og samarbeid med de andre borettslagene i både Lørenskog Hageby, Urban og Tunkvartalet. Det skal i tillegg etableres et eget styre for Utenomhus og Garasjesameiet hvor representanter fra de forskjellige styrene i Lørenskog Hageby 1-4 skal sitte. Vi har også gjennomført fellesmøter med borettslagene i nærmiljøet samt representanter fra sikkerhetsbransjen for å diskutere ulike løsninger og dele erfaringer rundt bomiljøet.

Styret har så langt avholdt 12 styremøter og har i tillegg daglig kontakt gjennom telefon, meldinger og e-post for å håndtere løpende saker og utfordringer. Dette viser et engasjement og en arbeidsmengde som langt overstiger det som vanligvis forventes i et borettslag.

Arbeidet har vært krevende, men nødvendig for å skape trygghet, orden og trivsel for alle beboere.

Årsregnskap 2024

2024 var det første driftsåret for Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3. Borettslaget hadde i perioden inntekter på totalt kr 7 584 396, hvorav innkrevde felleskostnader utgjorde hoveddelen. Det var ingen budsjettert inntekt i 2024, da året var preget av oppstart og etablering.

Driftskostnadene beløp seg til kr 1 124 223, og inkluderte utgifter til blant annet forsikringer, kommunale avgifter, TV- og bredbåndsanlegg, samt drift og vedlikehold. Borettslaget hadde i tillegg enkelte engangskostnader knyttet til etablering og oppfølging i en krevende startfase.

Resultatet før finansielle kostnader var på kr 6 460 173. Etter fradrag for finansielle kostnader, hovedsakelig renteutgifter på kr 5 643 553, endte året med et positivt årsresultat på **kr 821 839**.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende sett i lys av at dette er borettslagets første driftsår. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at flere kostnader fremover vil øke i takt med full innflytting og løpende vedlikeholdsbehov.

Budsjett og honorar 2025

Styrehonoraret for 2024 er fastsatt i tråd med OBOS sin veiledende sats, og utgjør kr 1 825 per boenhet. Med totalt 77 enheter i borettslaget gir dette en samlet sum på **kr 140 525**.

I tillegg foreslås det avsatt **kr 100 000 i prosjekthonorar** som kompensasjon for den betydelige ekstraarbeidsmengden styret har hatt i forbindelse med oppstarten av borettslaget. Dette inkluderer blant annet etablering av rutiner, håndtering av regelbrudd, søppelhåndtering, teknisk oppfølging, beboerkommunikasjon og ekstraordinære møter.

Fremtidsutsikter

Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 er fortsatt i en oppbyggingsfase, hvor struktur, rutiner og bomiljø gradvis finner sin form. Med alle leilighetene nå tatt i bruk, går borettslaget inn i en ny fase hvor stabilitet, fellesskapsfølelse og etterlevelse av regler blir avgjørende for den videre utviklingen.

Styret ser positivt på borettslagets fremtid, men er samtidig tydelig på at det fortsatt gjenstår mye arbeid. Enkelte utfordringer knyttet til uønsket adferd og manglende forståelse for fellesskapsregler er fremdeles til stede. Derfor er det helt avgjørende at styret også fremover fortsetter det systematiske arbeidet med å dokumentere regelbrudd, følge opp gjentatte overtredelser og – ved behov – bidra til at uønskede beboere flytter ut. Dette gjelder særlig ved ulovlig utleie, gjentatt brudd på husordensregler og forstyrrende oppførsel.

For å skape et tryggere og mer velfungerende miljø for alle, er det viktig i 2025 å prioritere følgende tiltak:

1. Tydeligere informasjon og forventningsstyring
Regelverk, ordensregler og konsekvenser for brudd skal kommuniseres jevnlig og tydelig via Vibbo og oppslag i oppganger.

2. Aktiv oppfølging av leieforhold
Styret vil kartlegge og følge opp leieforhold som ikke er meldt inn eller som bryter med borettslagets vedtekter. Ved ulovlig utleie vil det iverksettes nødvendige tiltak i samarbeid med forretningsfører.

3. Fortløpende dokumentasjon og dialog
Alle hendelser og brudd på reglementet skal dokumenteres grundig for å sikre at tiltak kan iverksettes på korrekt juridisk grunnlag, inkludert varsling og advarsler.

4. Videreføring av kameraovervåkning og tiltak mot skadeverk
Arbeidet for å redusere hærverk og uønsket adferd vil fortsette. Overvåkningssystemet vurderes utvidet dersom det er behov.

5. Oppfølging av vedlikehold og søppelhåndtering
En vedlikeholdsplan for fellesarealer vil etableres i løpet av året. I tillegg vil styret fortsette det viktige arbeidet med å sikre at søppelhåndteringen fungerer tilfredsstillende.

Styret har tro på at borettslaget har alle forutsetninger for å utvikle seg til et attraktivt og velfungerende bomiljø – men dette krever fortsatt høy innsats, årvåkenhet og samarbeid.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at budsjettet er basert på et helt år, mens innflytting skjedde i juni 2024.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen kostnader (kommunale avgifter, energi) ikke er viderefakturert sameiet enda samt at budsjettet er basert på et helt år.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 050 937.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 3 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

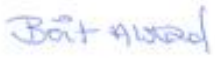
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3
ORG.NR. 829 806 002, KUNDENR. 2039

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-61 196**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		821 839
Tilført bygg		-252 408 344
Tilført tomt		-13 750
Utsatt skattefordel, Tilført bygg		193 744
Tillegg for nye langsiktige lån	16	192 728 760
Tilført borettsinnskudd	17	59 947 462
Investering i aksjer/andeler	13	-30 000
Investering i aksjer/andeler	13	30 000
Tilbakeføring av avskrivning	12	19 697
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	-177 275
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 112 133**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 050 937**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 554 851
Kortsiktig gjeld	-503 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 050 937**

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3
ORG.NR. 829 806 002, KUNDENR. 2039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 628 457	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 397	0	3 594 500	3 147 000
Andre inntekter	3	6 542	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 584 396**	**0**	**3 594 500**	**3 147 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	12	-19 697	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-9 250	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 251	0	-125 000	-125 000
Personalkostnader				-12 000	-34 000
Styrehonorar				-80 000	-140 000
Andre honorarer					-100 000
Konsulenthonorar	5	-16 005	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-111 305	0	-450 000	-450 000
Forsikringer		-72 772	0	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	7	-474 777	0	-890 000	-890 000
Energi/fyring		-22 758	0	-788 200	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 138	0	-276 300	-277 000
Andre driftskostnader	8	-193 269	-500	-336 000	-336 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 124 223**	**-500**	**-3 237 500**	**-2 712 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 460 173**	**-500**	**357 000**	**435 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 219	2 111	0	5 000
Finanskostnader	10	-5 643 553	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 638 334**	**2 111**	**0**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**821 839**	**1 611**	**357 000**	**440 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 256		
Til annen egenkapital		821 839			

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3
ORG.NR. 829 806 002, KUNDENR. 2039

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	252 408 344	0
Tomt		68 806 256	68 792 506
Utsatt skattefordel		0	193 744
Andre varige driftsmidler	12	157 578	0
Aksjer og andeler	13	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**321 402 178**	**68 986 250**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 636	0
Forskuddsbetalte kostnader		131 940	0
Andre kortsiktige fordringer	14	52 702	0
Driftskonto OBOS-banken		1 363 573	387 030
SUM OMLØPSMIDLER		**1 554 851**	**387 030**
SUM EIENDELER		**322 957 029**	**69 373 280**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 5 000		385 000	385 000
Opptjent egenkapital	15	823 515	1 676
SUM EGENKAPITAL		**1 208 515**	**386 676**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	192 728 760	0
Borettsinnskudd	17	128 485 840	68 538 378
Annen langsiktig gjeld	18	30 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**321 244 600**	**68 538 378**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		183 336	0
Betalbar skatt		0	354
Påløpte renter		57 397	0
Annen kortsiktig gjeld		0	447 872
Påløpte kostnader		263 180	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**503 914**	**448 226**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**322 957 029**	**69 373 280**
Pantstillelse	19	321 214 600	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.04.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 3

Mamoon Rashid	Tim Benny Fredrik Johansson	Gjert Espen Lindstad
Kaia Helene Lisveen	Jørn Wilhelmsen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 518 435
Akto strøm	284 667
Kabel-TV	146 295
Kapitalkostnader på IN-lån	5 553 961
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	74 496
Overført til kapitalkostnader	-5 628 457
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 949 397**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	6 542
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 542**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 005
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 005**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 430
Drift/vedlikehold elektro	-70 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 063
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-111 305**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-250 250
Renovasjonsavgift	-224 527
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-474 777**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 750
Vaktmestertjenester	-52 045
Vakthold	-9 750
Renhold ved firmaer	-26 402
Snørydding	-6 986
Gressklipping	-3 100
Andre fremmede tjenester	-83 606
Andre kontorkostnader	-908
Bank- og kortgebyr	-1 722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-193 269**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 219
SUM FINANSINNTEKTER	**5 219**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 385 212
Renter til utbygger	-258 245
Renter på leverandørgjeld	-96
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 643 553**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2024	252 408 344
SUM BYGNINGER	**252 408 344**

Tomten ble kjøpt i 2023.
Gnr.100/bnr.817
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2024	177 275	
Avskrevet i år	-19 697	
		157 578
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**157 578**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-19 697**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BRL 3 Hjemmel AS. Denne investeringen er

regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: 30 000 Balanseført verdi: 30 000

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hagebyr BRL 3 Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader	47 586
OBOS Factoring	5 116
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**52 702**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	823 515
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**823 515**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2024	-192 728 760	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-192 728 760**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2034.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om

felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/07-2034**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2034	
2, 3, 4, 6, 7, 8	2 400	
9, 27, 54, 55, 60, 61	2 400	
14, 15, 16, 17, 19, 20	2 450	
21, 22, 25	2 450	
28, 29, 30, 32, 33, 34	2 550	
35, 38	2 550	
51	2 600	
40, 41, 42, 43, 45, 46	2 650	
47, 48	2 650	
53, 56, 58, 59, 64	2 800	
1, 66, 67, 68, 69, 71	2 850	
72, 73, 74, 77	2 850	
37	2 900	
5, 10, 11, 12, 13	2 950	
18, 23, 24, 26	3 000	
39	3 150	
31, 36	3 200	
52	3 250	
44, 49, 50, 65	3 350	
57, 62, 63	3 450	
70, 75, 76	3 600	

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-68 538 378
Opprinnelig i år	-59 947 462
SUM BORETTSINNSKUDD	**-128 485 840**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lørenskog Hagebyr BRL 3 Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 485 840
Pantelån	192 728 760
Beregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	**321 214 600**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	252 408 344
Tomt	68 806 256
TOTALT	**321 214 600**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.05.25
Selskapsnummer: 2039 **Selskapsnavn:** LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Docusign Envelope ID: 4D2E2FC7-FC7C-4089-BE56-DBE041D08795

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

Organisasjonsnummer: 829806002
Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Borettslagets Fellsstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Wilhelmsen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Bøhler Petermann og Irfan Khalid ble valgt til å undertegne protokollen
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. 60 000 til styreleder og 40 000 hver til styremedlemmer. I tillegg avsettes prosjekthonorar kr. 100 000.

Styrets innstilling
Begrunnelse for forslag om styrehonorar og prosjekthonorar

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 foreslår at det utbetales ordinært styrehonorar i tråd med OBOS sine veiledende satser, samt et tillegg i form av prosjekthonorar for ekstraordinær arbeidsinnsats i oppstartsåret.

Borettslaget ble etablert i 2024, og styret overtok ansvaret etter at interimstyret ikke fungerte tilfredsstillende. I månedene som fulgte har styret arbeidet intensivt med å få på plass grunnleggende rutiner, følge opp regelbrudd, håndtere utfordringer med søppelhåndtering, ulovlig parkering og hærverk – samt ivareta beboerkommunikasjon, teknisk drift og samarbeid med øvrige borettslag og eksterne aktører.

Dette arbeidet har krevd en betydelig innsats utover det som normalt forventes i et styreverv, både i omfang, hyppighet og kompleksitet. Styret har blant annet hatt 12 formelle møter i løpet av en kort periode og har hatt daglig dialog for å håndtere løpende saker og kritiske hendelser. Flere medlemmer har også personlig måtte stille opp tidlig morgen og sent kveld for å sikre drift og orden.

På bakgrunn av dette foreslås det et ordinært styrehonorar på kr 1 825 per boenhet, samt et samlet prosjekthonorar på kr 100 000 som kompensasjon for den ekstra arbeidsmengden og det ansvaret styret har tatt på seg i borettslagets første og mest krevende driftsfase.

Dette er ment som en rettferdig anerkjennelse av innsatsen som er lagt ned for fellesskapet, og som et virkemiddel for å sikre at styreverv fortsatt fremstår som gjennomførbare og attraktive for engasjerte beboere også i fremtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000 + kr 100 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mamoon Rashid

Følgende stilte til valg:
Mamoon Rashid

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Ramberg Christensen
Kaia Helene Lien Lisveen
Leila Rezai
Jørn Wilhelmsen

Følgende stilte til valg:
Simen Ramberg Christensen
Kaia Helene Lien Lisveen

Docusign Envelope ID: 4D2E2FC7-FC7C-4089-BE56-DBE041D08795

Leila Rezai
Jørn Wilhelmsen





Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 3

*Disse husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. **FORMÅL**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn deg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør ovenfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 3 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Borettslaget er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

2. **HENSYN**

Støyende arbeid må opphøre etter kl 21:00 på hverdager og etter kl 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
Vanlig nattero skal finne sted etter kl. 23:00.

3. **ORDEN I FELLESOMRÅDER**

Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
Med mindre samtlige beboere er enige, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av på sykkelparkeringen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.
I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.

4. **KJØRING OG PARKERING**

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.

Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekommer av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

5. **AVFALLSHÅNDTERING**

Borettslaget vårt er koblet opp mor Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere blir automatisk tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for. Posene/ eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakta for egen kraft. Større esker, glass og aluminium må kastes på gjenvinningsstasjon.

Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.

Dersom avfallsanlegget går tett, eller er fullt, skal IKKE søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning.

6. **INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.

7. **GRILLING**

Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.

8. SKADER

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann- og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker – er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

9. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/soleskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

10. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på beplantning, grøntanlegg mm.

11. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeporten skal holdes stengt.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Ladning av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

12. EIERSKIFTE OG UTLEIE

Andelseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret i borettslaget. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. Gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig.

14. BALKONGVETT

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøl/frys osv. Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.

Vedtekter

for
Lørenskog Hageby Borettslag 3 Org. nr. 829 806 002

Vedtatt på stiftelsesmøte
endret

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune, gnr 100, bnr 817 i Lørenskog.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

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

8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

8-3 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

11-1 Vedtektsendringer

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

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet ”Lørenskog Hageby” og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.

.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet, evt. vil det bli overskjøtet til Lørenskog Hageby Driftsforening

11-4 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av «Lørenskog Hageby Garasjesameie», som består av blant annet parkeringsplasser og boder for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Garasjesameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.
.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

Sameieandeler i Lørenskog Hageby Garasjesameie vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper/seksjonseiere/andelseiere som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby», og ligge i et tingsrettslig sameie.

11-5 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.
Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

V E D T E K T E R

for

LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

org. nr. **931 389 300**

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenskog Hageby Garasjesameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.03.2023.

1-2 Formål

Vedtektene skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, og brukerne, når eierseksjonssameiet opprettes og ved senere drift og forvaltning.

1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, anleggseiendom, betegnet som gnr. 100, bnr. 814, i Lørenskog kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av arealer for «Boligparkering» . 385 p-plasser, arealer for «Næringsparkering» [150 p-plasser], felles adkomst- og kjørearealer, bodarealer, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby

Eiendommen er seksjonert og består av:

Seksjon nr 1 som er en næringsseksjon som består av hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 385] p-plasser («Boligparkering»)

Seksjon nr 2 som er en næringsseksjon som består hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 150] p-plasser («Næringsparkering»)

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Dette omfatter bla. adkomst og kjørearealer.

(3) Eiendommen består også av boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby. Bruks- og adkomstrett til overliggende bebyggelse følger av tinglyst erklæring av [06.12.2022]

(4) Adkomst til Garasjeeiendommen går via naboeiendom gnr. 100 bnr 800. Adkomstretten er etablert ved tinglyst rett datert 11.11.2019, der det blant fremgår:

> *«Rettighetshaver skal ha rett til adkomst over kjørevei på avgivers eiendom fra «kjørevei 5» og adkomst via parkeringsanlegg på «felt B1» på avgivers eiendom, som vist på kartskisse i bilag 1, frem til rettighetshavers eiendom.»*

..

«Rettighetshaver er forpliktet til betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt i henhold til bruk.»

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte seksjoner/sameieandel i seksjon, parkeringsplasser og boder, og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne i Lørenskog Hageby.

(2) Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det skal opplyses om ny seksjonseiers navn, fnr eller org.nr, overtakelsesdato og kontaktinformasjon. Det samme gjelder ved overdragelse av sameieandel i seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass fordeles av Utbygger i forbindelse med overlevering av parkeringsplassene (seksjonene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder/tekniske rom uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

(6) Seksjon nr 2 (næringsparkering) har rett til å installere system for ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kameraer til å starte og stoppe parkering og avgiftsbelegge de p-plasser som inngår i næringsseksjon 2 som hoveddel eller tilleggsareal (Næringsparkeringen). Slik utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR skal ivaretas av eier av Seksjon nr 2 (Næringsparkering).

Det er ikke anledning til å avgiftsbelegge øvrige brukere av Garasjeeiendommen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i næringsseksjon [1, XX] Boligparkering

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Lørenskog Hageby D og E Sameie eller andel i Lørenskog Hageby Borettslag 1,2,3 eller 4, og som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass eller eier egen næringsseksjon parkering (Boligparkering) og har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget

etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier eller sameier som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass og som disponerer egen parkeringsplass i Garasjeeiendommen, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Cirkle K i sameiet.
Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere

3-4 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1). Sameiet skal holde Garasjeeiendommen, med utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Tekniske rom, tekniske installasjoner, herunder elektroinstallasjoner, varme- og ventilasjons-installasjoner og IKT-installasjoner, som er etablert eller installert særskilt for å betjene den enkelte overliggende boligeiendom

Lørenskog Hageby D og E Sameie: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

(4) Seksjon nr 2 («næringsparkering») skal selv utføre og bekoste drift og vedlikehold av installasjoner og tekniske anlegg som er installert særskilt for denne. Det samme gjelder for særskilt renhold,oppmerking/skilting/avgrensning for p-plasser som inngår i seksjon nr 2 («næringsparkering») som hoveddel eller tilleggsareal.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(7) Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning eller ulovfestet rett.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil.

For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

Utbygger skal etter regning dekke kostnader ved Garasjeeiendommen for de arealer som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper eller bruksrettshaver.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Hver seksjon bør være representert i styret. Det kan velges inntil 2 personlige varamedlemmer.
Årsmøtet skal velge en styreleder

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmer etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret kan vedta å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Drift, vedlikeholds, og administrasjonsansvar for næringsseksjon [1] (Boligparkering)

Parkeringsplasser som inngår i næringsseksjon [1] Boligparkering utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon [1] Boligparkering vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon [1] Boligparkering velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie, ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering , skal de som er eier av sameieandel i næringsseksjon [1] betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres til Lørenskog Hageby Garasjesameie.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

10-5 Overgangsregler
Utbygger ferdigstiller Garasjeeiendommen suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, og ellers behovet for lager-/riggplass, adkomst for byggevirksomheten m.v.

Utbygger bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides, stilles til innflyttede beboeres disposisjon og overleveres/overskjøtes. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger dekke alene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Garasjeeiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Utbygger har rett til å benytte Garasjeeiendommen i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre. Videre må utbygger betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utbygger har også rett til å benytte ferdig opparbeidede arealer i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Lørenskog Hageby. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» er ferdigstilt og Lørenskog Hageby Fellesarealer er overskjøtet til boligselskapene.

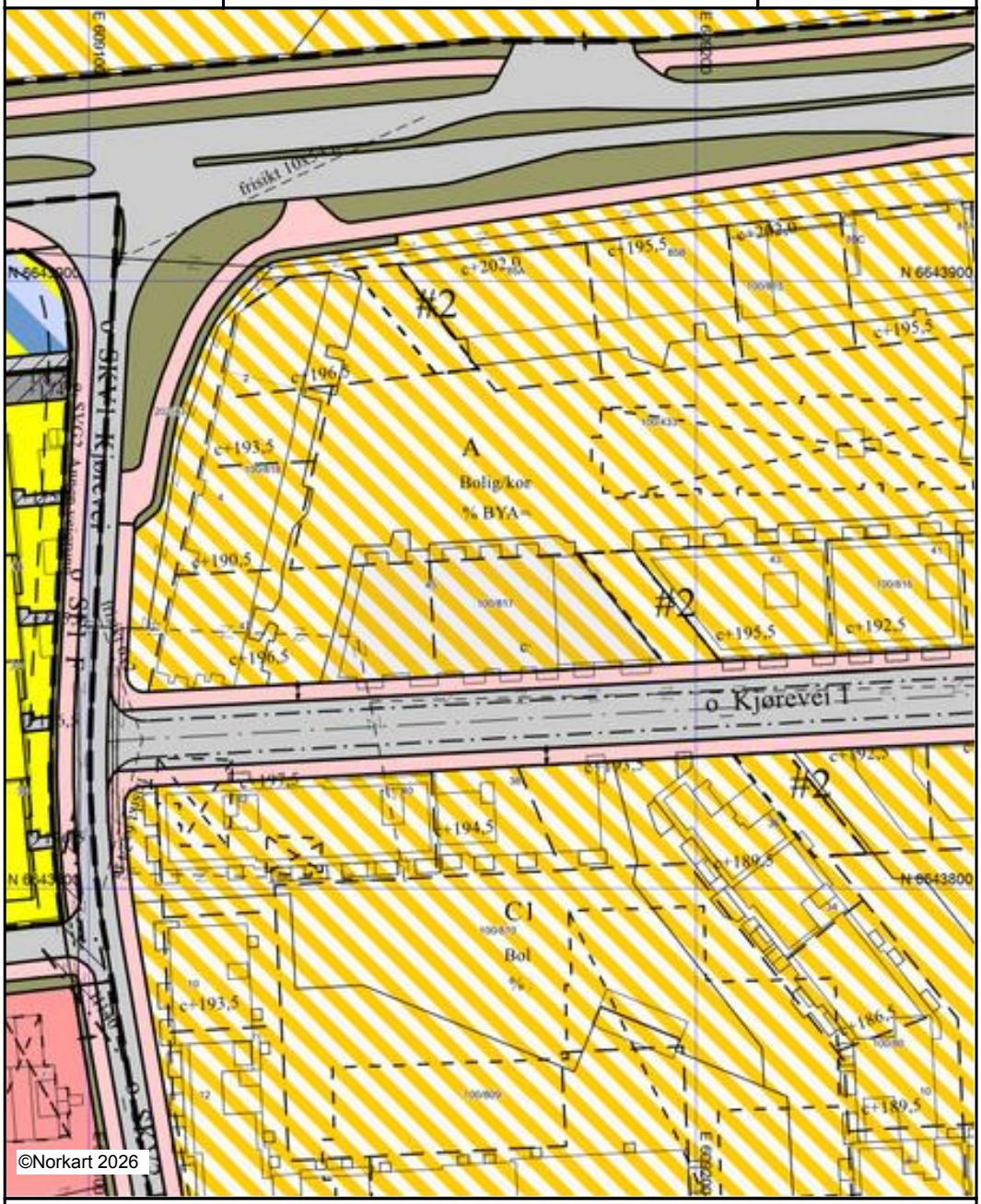
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/817
Adresse: Bjarne Haugens gate 45
Utskriftsdato: 23.04.2026
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



Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/817
Adresse: Bjarne Haugens gate 45
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Lørenskog kommune

Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	19/3681- 206		06.06.2024

Midlertidig brukstillatelse del 5 - Nye boligblokker - Hus B

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Bjarne Haugens gate 45	100/817//	
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO	
Tiltakets art: Nye boligblokker	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket som gjelder hus B med 77 boenheter, tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Søknad om brukstillatelse for del av hus B med 77 boenheter er mottatt 16.05.2024. Søknaden ble komplett 31.05.2024. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 07.04.2020 for riving av eks. bygg og oppføring av boligblokker (19/3681-30).
2. Igangsettingstillatelse (del 1) for demontering/fjerning av veksthus ble gitt den 28.08.2020 (19/3681-45).
3. Tillatelse til endring ble gitt 09.09.2020 (19/3681-47).
4. Igangsettingstillatelse (del 2) for riving av hagesenter med leiligheter ble gitt den 16.11.2020 (19/3681-45).
5. Igangsettingstillatelse (del 3) for grunn – og terrengarbeider, spunt og fundamenteringsarbeider ble gitt den 26.01.2021(19/3681-60).
6. Igangsettingstillatelse (del 4) for peling og oppføring av bunnplate i felt BT 1 ble gitt den 15.04.2021(19/3681-70).
7. Igangsettingstillatelse (del 5) for råbygg kjeller BT1 og BT2, samt råbygg hus A ble gitt den 14,06.2021 (19/3681-75).
8. Igangsettingstillatelse (del 6) for peling og oppføring av bunnplater i felt BT 2 ble gitt den den 20.09.2021(19/3681-81).
9. Igangsettingstillatelse (del 7) for råbygg hus D ble gitt den 14.03.2022. (19/3681-89)
10. Igangsettingstillatelse (del 8) for hele bygg A ble gitt den 29.03.2022 (19/3681-93).
11. Igangsettingstillatelse (del 9) for peling, fundamentering, bunnplate og råbygg garasje (BT3) ble gitt den 16.05.2022 (19/3681-98).
12. Igangsettingstillatelse (del 10) for råbygg hus E (BT3) ble gitt den 30.05.2022 (19/3681-101)
13. Endringstillatelse for fasader, gesimshøyde og bruksareal ble gitt den 12.10.2022 (19/3681-118)
14. Igangsettingstillatelse (del 11) for landskapsarbeider, råbygg bygg hus B, komplett bygg hus D og E ble gitt den 24.11.2022 (19/3681-135)

15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)
16. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav ble gitt den 13.02.2023 (19/3681-147)
17. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter ble gitt den 03.04.2023 (19/3681-154)
18. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A2 med 48 boenheter ble gitt den 09.05.2023 (19/3681-167)
19. Igangsettingstillatelse (del 13) for komplettering av hus B ble gitt den 28.05.2023 (19/3681-174)
20. Innvilgelse av dispensasjon fra § 3.2 for oppføring av heisoppbygg over regulert høyde ble gitt den 17.08.2023 (19/3681-181)
21. Endringstillatelse på heisoppbyggene på hus C og D ble gitt den 21.08.2023 (19/3681-182)
22. Igangsettingstillatelse (del 14) for komplettering av bygg hus C og garasjekjeller ble gitt den 29.09.2023 (19/3681-185)
23. Midlertidig brukstillatelse for del av hus D3, D4 og E med 83 boenheter ble gitt den 18.04.2024 (19/3681-197)
24. Midlertidig brukstillatelse for del av hus D1 og D2 med 80 boenheter ble gitt den 15.05.2024 (19/3681-201)

Vurdering fra kommunalteknikk
Kommunalteknikk har ingen innvendinger mot at det gis midlertidig brukstillatelse

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder hus B med 77 boenheter med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer**.**

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2025.

- Hus C
- Tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Midlertidig brukstillatelse fra nr. 2.	3	3 x 1 704	81
Total		**5 112**	

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.

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

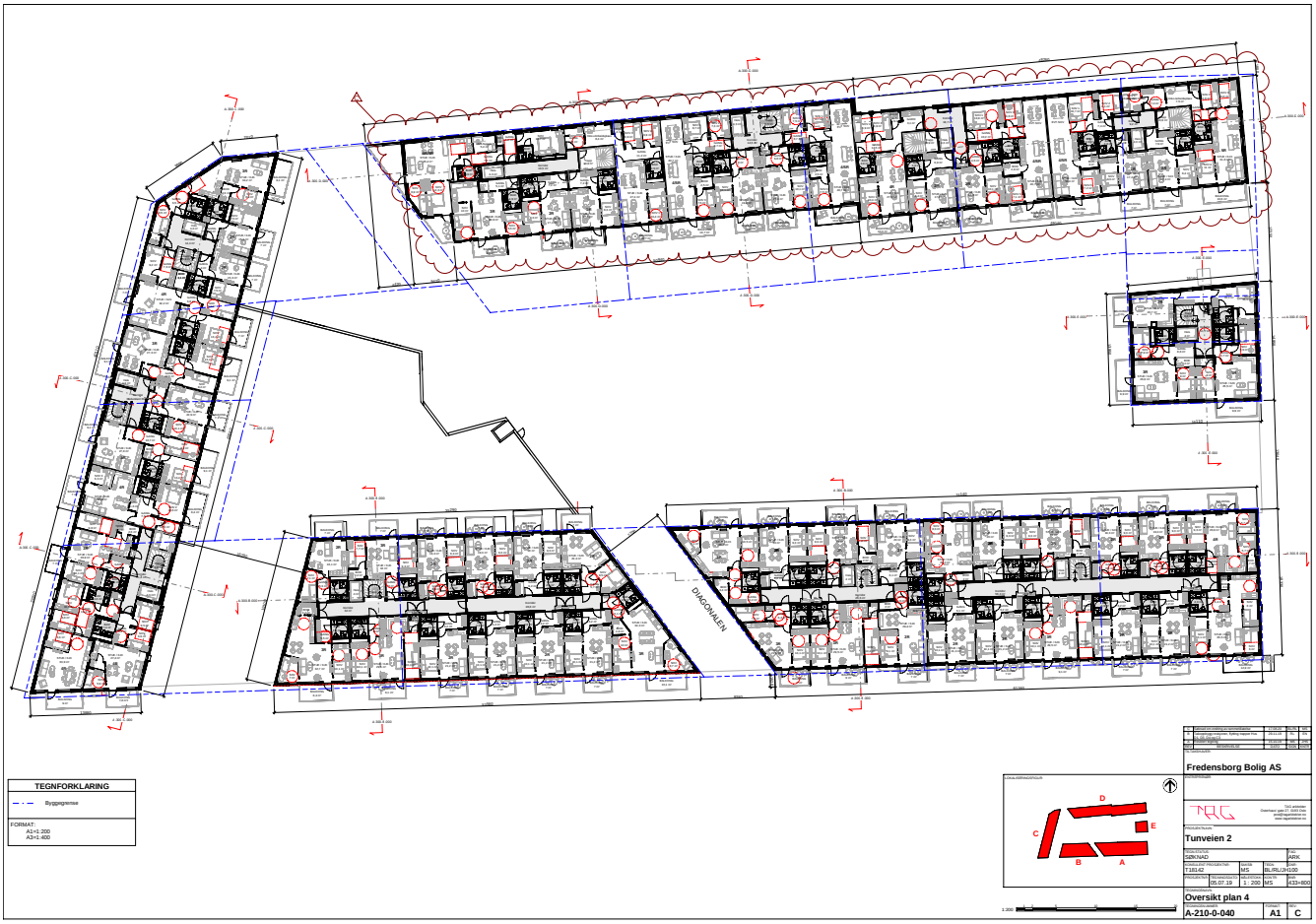
Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01 Revidert gjennomføringsplan v26
Q-02 24200141-Tunveien-U885-MUA Oversikt
Q-03 20240507 Fase 3-V†ren 2024 Arealer overleveringer A-E-D-B U2
Q-04 20240507 Fase 3-V†ren 2024 Arealer overleveringer A-E-D-B U3

Kopi til:
Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO

Intern kopi til:


DIAGONALEN
TEGNFORKLARING
Byggegrense
FORMAT:
A1=1:200
A3=1:400
Fredensborg Bolig AS
Tunveien 2
SØKNAD
ARK
T1181-62
MS
RIL-RIL-DR1-00
05.07.19
1 : 200
MS
A13+ISO
Oversikt plan 4
A-210-0-040
A1
C

KOPI

Erklæring om rettighet i gnr. 100, bnr. 815, seksjon nr. 1 i Lørenskog kommune

Lokale til felles bruk

GNR. 100 BNR. 816, GNR. 100 BNR. 817, GNR. 100 BNR, 818 senere fradelte eiendommer fra denne, gis vederlagsfri bruks- og adkomst rett til avsatt areal til felleslokale lokalisert i eiendommen GNR. 100. BNR 815, seksjon 1 som vist på Bilag 1

Rettighetene er gitt under forutsetning av at rettighetshaverne dekker sine forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til felleslokalet. Kostnad skal deles i henhold til antall boliger på den enkelte eiendom.

Denne erklæringen kan tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr.100 bnr.815, seksjon nr 1 i Lørenskog Kommune.

Sted/dato OSLO - 20/06/2024

Doknr: 1903758 Tinglyst: 04.09.2024
STATENS KARTVERK

Petter Nilsen

For Lørenskog Hageby BRL 2 Hjemmel AS

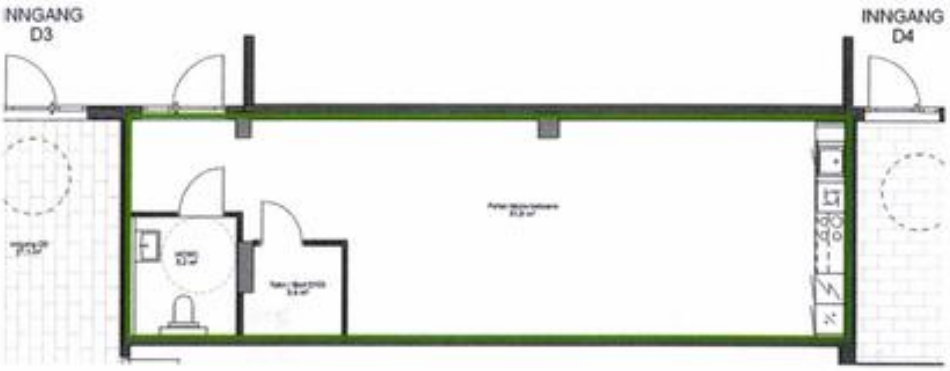
Org.nr 930 252 964

Hjemmelshaver til gnr.100 bnr.815, seksjon nr 1 i Lørenskog Kommune.

BILAG 1

Felleslokale lokalisert i gnr.100 bnr.815, seksjon nr 1 i Lørenskog Kommune

PLAN U1



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog kommune Teknisk sektor	Doknr: 1387138 Tinglyst: 06.12.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 304	
Postnummer: 1471 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr.: 974 637 944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
TUNVEIEN 2 TOMTESELSKAP AS	975785130

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	814		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	433		
3029	Lørenskog	100	818		
3029	Lørenskog	100	815		
3029	Lørenskog	100	816		
3029	Lørenskog	100	817		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	Signatur
29.08.2022	Tunveien 2 tomteselskap AS v/Petter Nilsen	

BESKYTTET

4. Beskrivelse av rettigheten [4]

Parkeringsrettighet
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 815, 816, 817 og 818 skal ha adkomst til og rett til benyttelse av parkeringsplasser på anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814.

Bodrettigheter
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 815, 816, 817 og 818 skal ha adkomst til og rett til benyttelse av boder på anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra geodatarekvisitor i Lørenskog kommune, org.nr. 842566142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]	Signatur
Oslo, 29.08.2022	For TUNVEIEN 2 TOMTESELSKAP AS v/ Petter Nilsen	

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Tunveien 2 tomteselskap AS	Doknr: 1413223 Tinglyst: 13.12.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Stensberggata 25A	
Postnummer: 0170 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 975 785 130 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tunveien 2 tomteselskap AS	975 785 130

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	433		
3029	Lørenskog	100	815		
3029	Lørenskog	100	816		
3029	Lørenskog	100	817, 818		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B — **Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Lørenskog kommune	842566142

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
9/12-22	Tunveien 2 tomteselskap AS v/Petter Nilsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaver til eiendommene gbnr. 100/433, 100/815, 100/816, 100/817 og 100/818 erklærer herved at Lørenskog kommune med org.nr. 842 566 142 har rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger, overvannslendinger, spillvannsledninger, fjernvarme, søppelsug og kummer på de ovennevnte eiendommene.

Kommunen og/eller den som utfører arbeid for kommunen, skal ha uhindret adgang til traseen, ved senere graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av de ovennevnte anleggene.

Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Grunneier er pliktig til å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Beliggenhet og utformingen av de ovennevnte anleggende fremkommer av *Vedlegg 1 - Kart.*

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

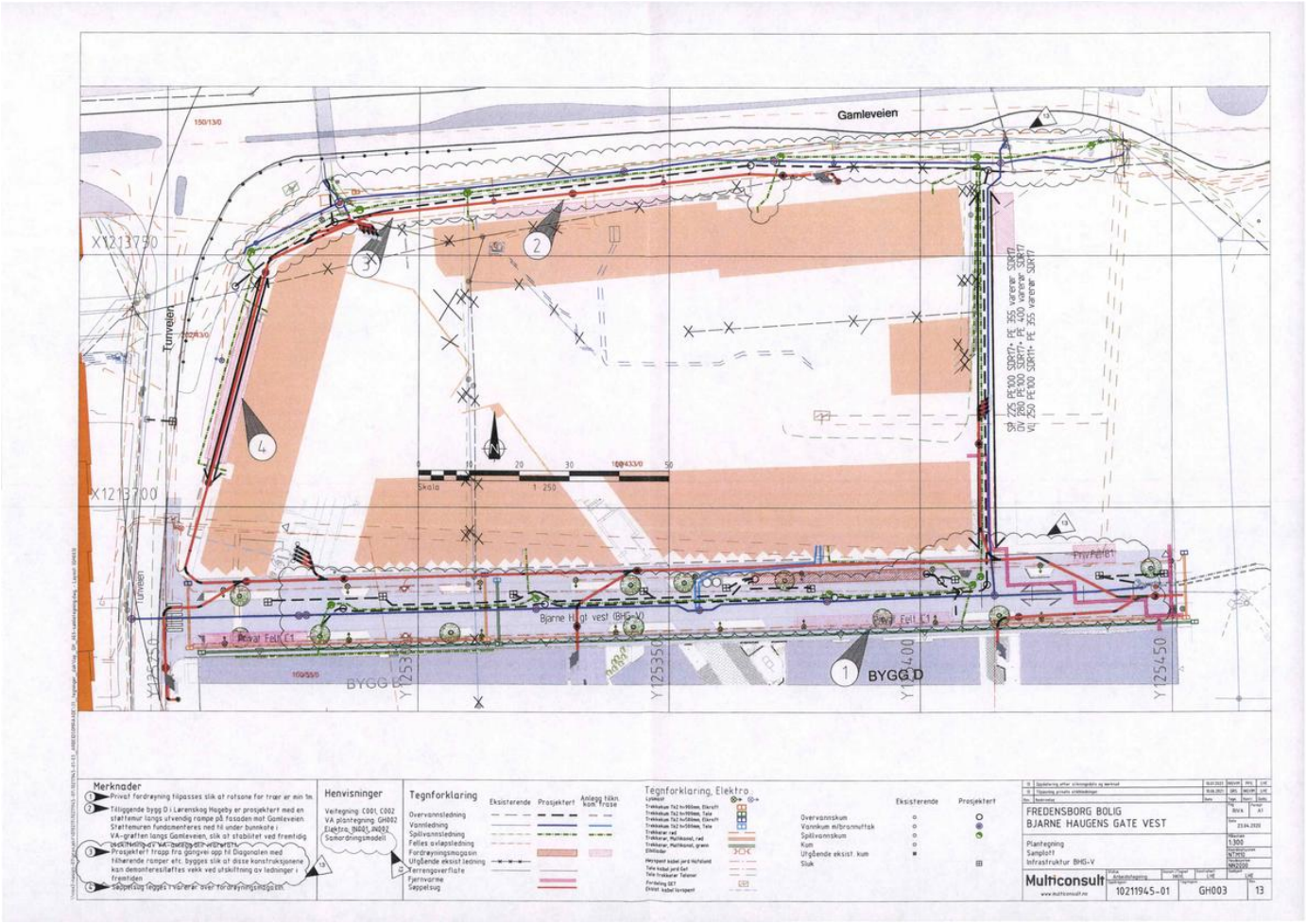
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 8/12-22	Tunveien 2 tomteselskap AS v/Petter Nilsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Gamleveien
Turveien
BYGG D
Bjarne Haugens gt vest (BHG-V)
Privatvei
Merknader
Henvisninger
Tegnforklaring
Tegnforklaring, Elektro
FREDENSBORG BOLIG
BJARNE HAUGENS GATE VEST
Multiconsult
10211945-01
GH003


Parkering TS02 26 m²
Parkering TS05 13.2 m²
Parkering TS08 13,8 m²
Parkering TS06 14,5 m²
Parkering TS07 13.4 m²
Felles gjeste parkering
Felles kjørevei
Parkering TS01 37.8 m²
S01 305.9 m²
Bod TS05
Bod TS06
Bod TS07
Bod TS08
Bod TS04
Bod TS04
Bod TS03
Bod TS02
Felles gang
Felles teknisk rom
Felles sykkelparkering
Felles bossrom
OPPHUS
Familieboliger
leiglandbygg no
Hagerups vei
Seksjonering
ARK
T1533
JS
JS
160
1 : 150
07.12.2021
AO
197
Plan 1.etasje
Format A3
A-27-00-001
RESEKSJONERING NOV 2022
Hagerups Vei 32Y
5093 Bergen
Seksjon 01-08
VEDL. I AV I

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog kommune Teknisk sektor	
Adresse: Postboks 304	
Postnummer: 1471	Poststed: Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.: 974 637 944	Ref.nr.

Doknr: 1387221 Tinglyst: 06.12.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
TUNVEIEN 2 TOMTESELSKAP AS	975785130

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	433		
3029	Lørenskog	100	814		
3029	Lørenskog	100	815		
3029	Lørenskog	100	816		
3029	Lørenskog	100	817		
3029	Lørenskog	100	818		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029	Lørenskog	100	433		
3029	Lørenskog	100	814		
3029	Lørenskog	100	815		
3029	Lørenskog	100	816		
3029	Lørenskog	100	817		
3029	Lørenskog	100	818		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Rettigheter til fordel for allmennheten v/ Lørenskog kommune	842 566 142

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	Signatur
04.04.2022	Tunveien 2 tomteselskap AS v/Petter Nilsen	

BESKYTTET

4. Beskrivelse av rettigheten [4]

Adkomst:
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 815, 816, 817 og 818 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over anleggseiendommen gnr.100 bnr. 814.

Sykkelparkering og sykkelverksted
Hjemmelshavere til anleggseiendommen gnr.100 bnr. 814 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 815, 816, 817 og 818 skal ha adkomst til og rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted på anleggseiendommen gnr. 100 bnr. 814.

Teknisk infrastruktur, reparasjon og vedlikehold
Hjemmelshavere til eiendommene gnr. 100 bnr. 433, 814, 815, 816, 817 og 818 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 433, 814, 815, 816, 817 og 818 skal ha gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger, strømkabler, andre rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer. Rettigheten gjelder også fremtidig vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Hvis det er rør-/kabel-/ledninger-/skap som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av disse. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i eiendommen iht. dette punktet skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Felles uteoppholdsarealer
Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 100 bnr. 433 erklærer herved at eiendommene gnr.100 bnr. 815, 816, 817, 818 skal ha rett til å benytte eiendommen som fellesareal til opphold og bruk. Eiendommene er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av uteoppholdsarealene.

Renovasjon
Hjemmelshaverne til eiendommen gnr.100 bnr.433 erklærer herved at hjemmelshaverne til gnr. 100 bnr. 814, 815, 816, 817 og 818 har rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg på eiendommen. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i eiendommen iht. dette punktet skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Plassering av midlertidige konstruksjoner
Hjemmelshaverne til eiendommen gnr.100 bnr.433 erklærer herved at hjemmelshaverne til gnr. 100 bnr. 814, 815, 816, 817 og 818 kan plassere midlertidige konstruksjoner på eiendommen for vedlikehold av sine respektive bygg. Eventuelle skader skal erstattes.

Anlegg
Hjemmelshaver til eiendommen gnr.100 bnr.433 erklærer herved at hjemmelshaverne til gnr. 100 bnr. 815, 816, 817 og 818 har rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg på eiendommen. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i eiendommen iht. dette punktet skal eiendommen tilbakestilles til den stand den var før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Bruksrett til fordel for allmennheten
Hjemmelshavere til eiendommen gnr. 100, bnr. 433 i Lørenskog erklærer herved at allmennheten skal sikres allment tilgjengelig gangforbindelse over gnr. 100, bnr. 433.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr.100 bnr. 433, 814, 815, 816, 817 og 818.
Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]	Signatur
04.04.2022	For TUNVEIEN 2 TOMTESELSKAP AS v/ Petter Nilsen	

BESKYTTET

#9821422 Reg. 4/11-21 ILH

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I MINDRE FRITTLIGGENDE BYGG. (STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Mellom

Elvia AS (nedenfor kalt Netteier) **og** **Tunveien 2 Tomteselskap AS** (nedenfor kalt Grunneier)

Org.nr: 980 579 883

Snr. 1-11

som eier av gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. L0446, adr.: Tunveien/ Gamleveien på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 26-07-2021.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Doknr: 206434 Tinglyst: 22.02.2022
STATENS KARTVERK

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon i bygg, samt tilhørende kabelanlegg over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Nettstasjonsrommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig vedlikehold av nettstasjonen.

Grunneier besørger oppføring av bygg og innvendig nettstasjon. Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

OVERENSKOMST OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I MINDRE FRITTLIGGENDE BYGG.
(STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Mellom

Elvia AS (nedenfor kalt Netteier) **og** **Tunveien 2 Tomteselskap AS** (nedenfor kalt Grunneier)

Org.nr: 980 579 883

som eier av gnr. 100 bnr. 433 i Lørenskog kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. L0446, adr.: Tunveien/ Gamleveien på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 26-07-2021.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon i bygg, samt tilhørende kabelanlegg over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Nettstasjonsrommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig vedlikehold av nettstasjonen.

Grunneier besørger oppføring av bygg og innvendig nettstasjon. Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og for legging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneieren, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneieren kan ikke kreve flytting av nettstasjonen før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å skaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt overta rommet for nettstasjonen i ryddet stand. Dersom grunneier ikke ønsker å overta rommet for nettstasjonen og heller ikke har behov for bygningen, skal Netteier fjerne bygget og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	11/10-21

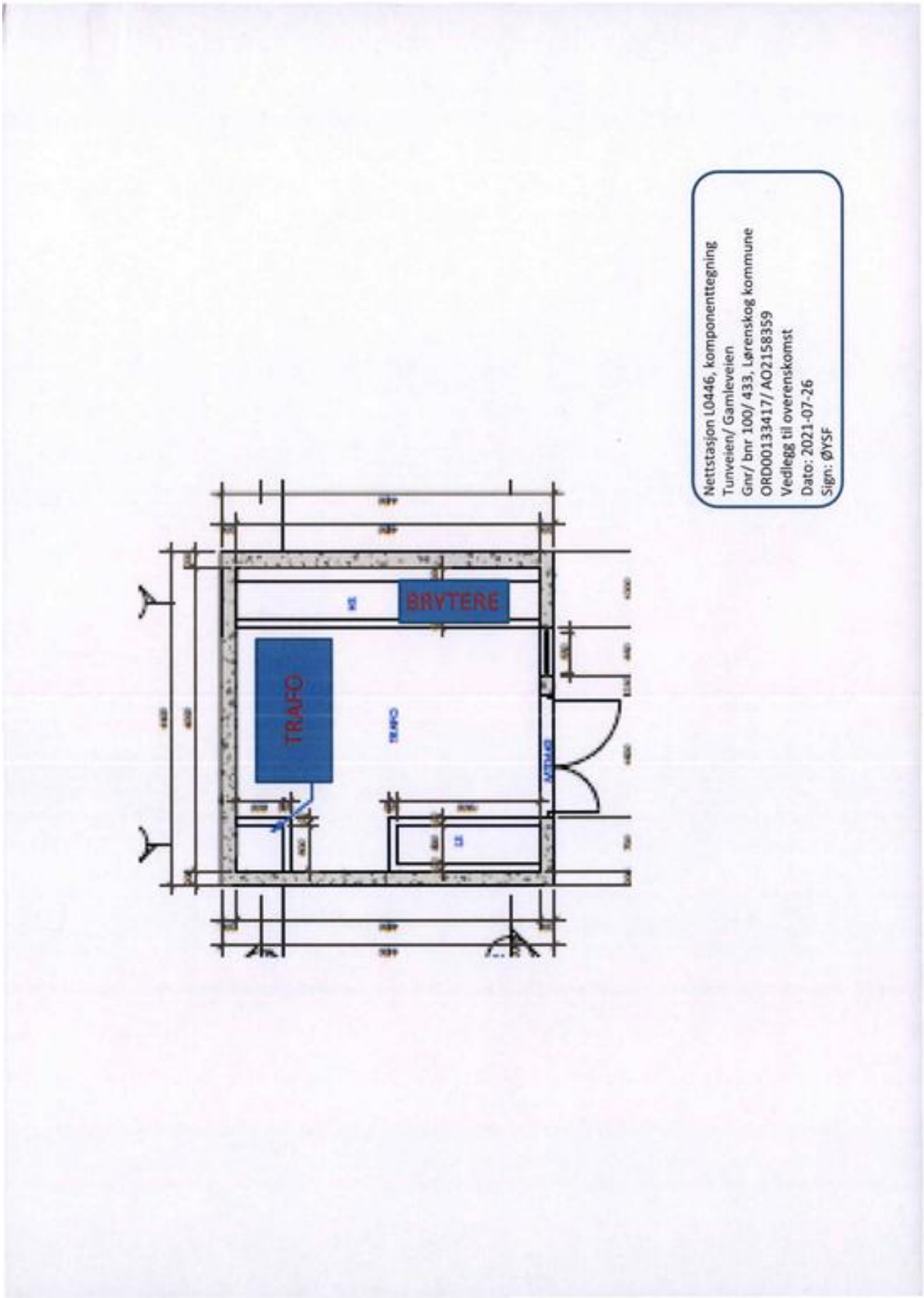
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	PETTER VALSTEN
Org.nr./ personnr.:	975 795 130
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

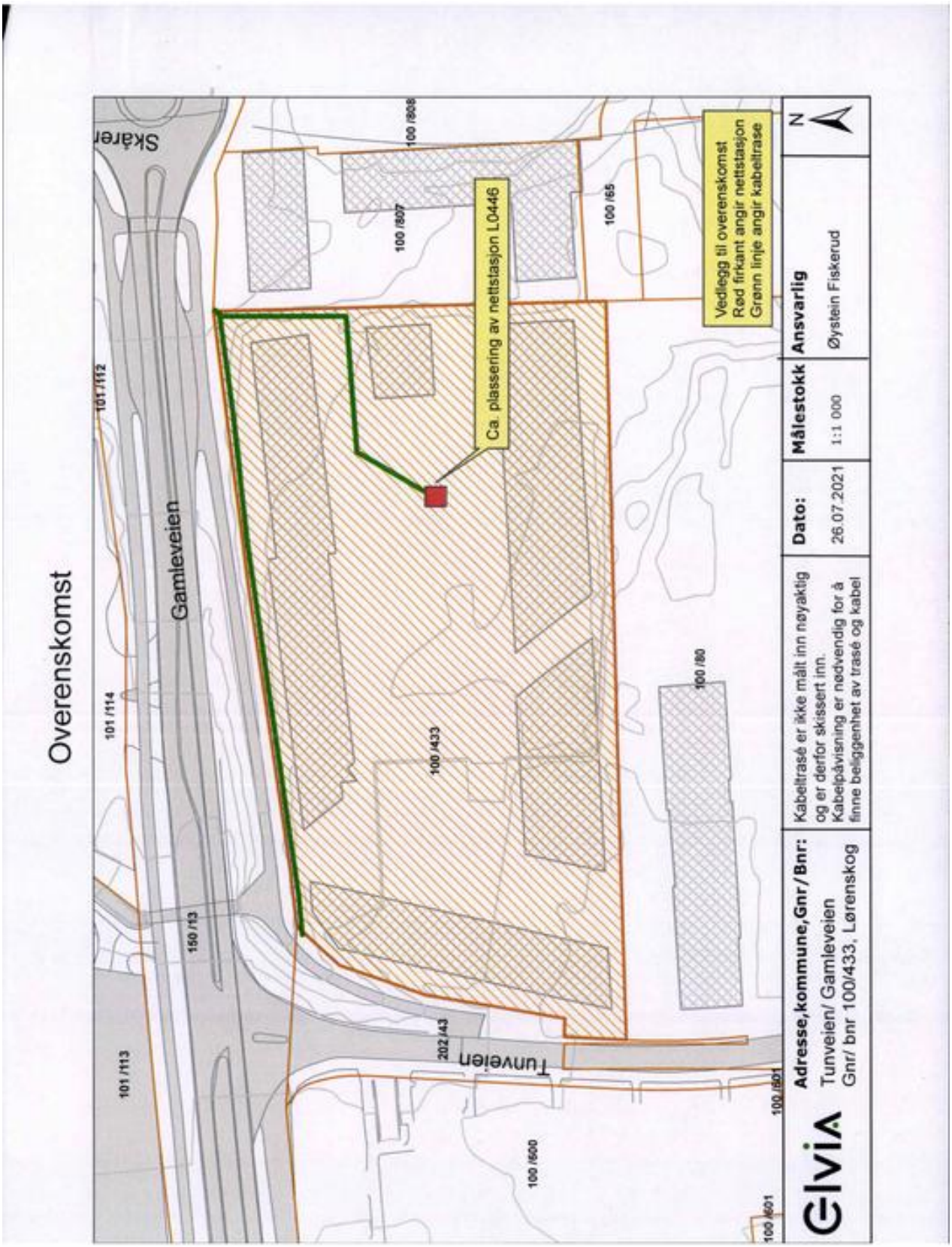
	Sted:	Oslo	Dato:	2021-09-22

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	SIMON ÅRDAL AARSETH
Saksbeh. signatur:	
(Blokkbokst.):	ØYSTEIN FISKERUD


Nettstasjon L0446, komponenttegning
Tunveien/ Gamleveien
Gnr/ bnr 100/ 433, Lørenskog kommune
ORD00133417/ AO2158359
Vedlegg til overenskomst
Dato: 2021-07-26
Sign: ØYSF
BRYTERE
TRAFO


Overenskomst
Gamleveien
Tunveien
Ca. plassering av nettstasjon L0446
Vedlegg til overenskomst
Rød firkant angir nettstasjon
Grønn linje angir kabeltrase
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Tunveien/ Gamleveien
Gnr/ bnr 100/433, Lørenskog
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
26.07.2021
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Øystein Fiskerud
N

TINGLYST
25 JAN. 1999
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR. 977

Erklæring vedrørende rettigheter på eiendommen gnr.100 bnr.433 seksjon 1-11, Lørenskog.

Undertegnede, Sindre Eiendom AS, eier av seksjon 1-8, 10 og 11 og Lørenskog Hagesenter AS, eier av seksjon 9 av eiendommen gnr.100 bnr.433, Lørenskog, er enig om følgende:

Eier av seksjon nr. 9 har bruksretten/disposisjonsretten alene til alle utearealer på eiendommen med unntak av det areal som hver leilighet, seksjon 1-8, 10 og 11 disponerer til hver sin parkeringsplass foran sin inngang som angitt på vedlagte situasjonskart. I tillegg skal leilighetene kunne benytte parkeringsarealet for øvrig til gjesteparkering og til tilleggsparkeringsplass for en ekstra bil pr. leilighet.

Erklæringen skal tinglyses på samtlige seksjoner og kan ikke slettes så lenge Eiendomskreditt AS er panthaver i noen av seksjonene.

Dokn: 977 Tinglyst 25.01.1999 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshaver
seksjon 1-8, 10 og 11;

Lørenskog, den 24.01.99

Sindre Eiendom AS 975785130

Pål S. Amundsen Jørn Sindre Amundsen Jo Sindre Amundsen

Hjemmelshaver
seksjon 9;

Lørenskog, den 24.01.99

Lørenskog Hagesenter AS 927142973

Jo Sindre Amundsen Jørn Sindre Amundsen Pål S. Amundsen

Vedlegg til erklæring av 24.01.99

4792 – – 4 NOV. 1998

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE

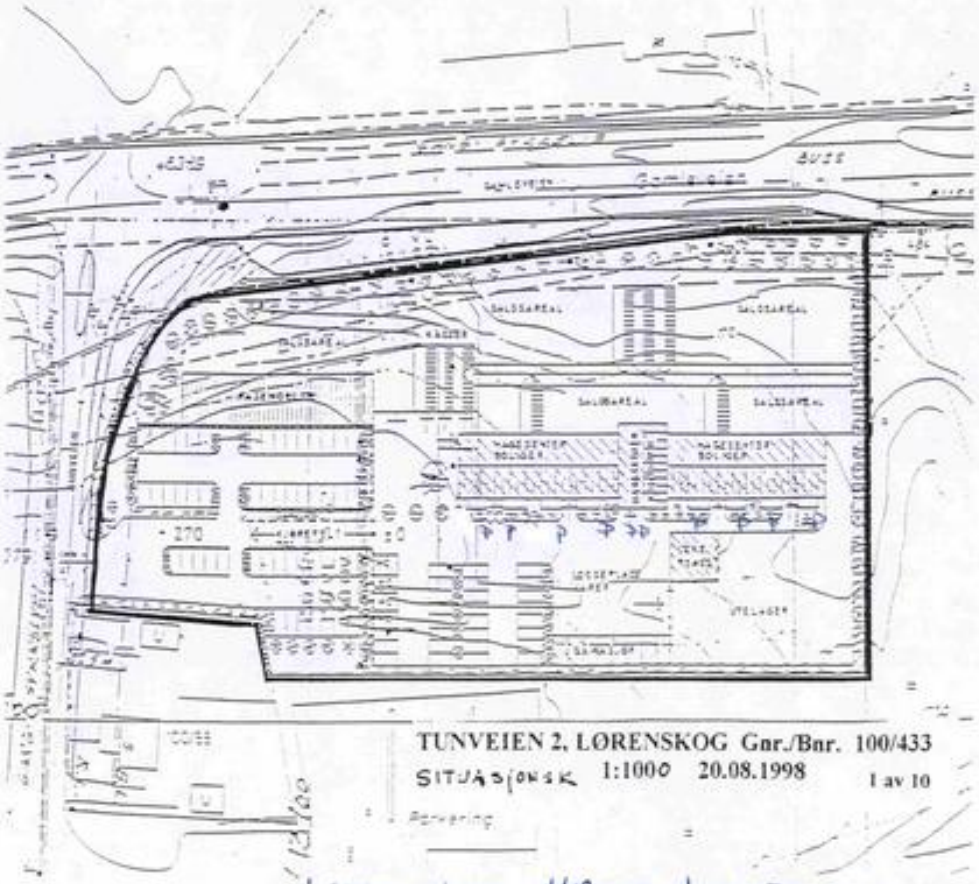
SITUASJONSKART FOR: TUNVEIEN 2 — GNR. 100 — BNR. 433
STUDIO PR.: 10.1.1990 — MÅLESTOKK: 1:1000 — KARTBLAD: (KRONS.-1-33) D16 — BAR: B.M — AREAL: 11648 m²

KONTROLLERT
DATO: 6.1.99 — SIGN: M.R — KARTVERK
DATO: 2.12.98 — SIGN: S.L — VANN OG AVLØP

KONTROLLERT
DATO: 30.12.98 — SIGN: L.A — VEIER
DATO: 12.1.99 — SIGN: TRE — ENERGIVERKET

KONTOR FOR PLANLEGGING

- [x] Stadfestet reguleringsplan for: GAMLEVEIEN OG TUNVEIEN
- [ ] Stadfestet reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må tilpasses.
- [x] Stadfestede reguleringsbestemmelser må tilpass. iv. 2. GANGS KOMMUNEPLANEN
- [ ] Stadfestet reguleringsplan foreligger ikke. Forslag til nabovarsling må godkjennes.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er ikke med tidligere mer
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger ikke



TUNVEIEN 2, LØRENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
SITUASJONSK 1:1000 20.08.1998 1 av 10

LØRENSKOG HAGESENTER AS
SINDRE EIENDOM AS

Returneres etter tinglysing til

GLOMMA HUS AS
Gotaasaleen 9
2050 Jessheim

TINGLYST
09 NOV. 1998
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 17808

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

4792 -- 4 NOV. 1998

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	LØRENSKOG	100	433		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
927112973	LØRENSKOG HAGESENTER AS	1/1

Doknr: 17808 Tinglyst: 09.11.1998 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7	B	1		19				31				43				55			
8	B	1		20				32				44				56			
9	N	1	B	21				33				45				57			
10	B	1		22				34				46				58			
11	B	1		23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 11 = nevner: 11

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Ikke tinglyst (VEDTEKTER DATERT 18.08.98.)

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 3) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand den 18/08-98		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
100	433		1-9	LØRENSKOG kommune

Dato	Stempel og underskrift
15.10.98	LØRENSKOG KOMMUNE TINGLYSINGSTJENESTEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

LØRENSKOG KOMMUNE

UTBYGGINGSSERVICE

SITUASJONSKART FOR: TUNVEIEN 2 — GNR 100 — BNR 433

DATO: 10.1.1998 — MÅLESTOKK: 1:1000 — KARTBLAD: (GAUSS-1-SONE) B16 — SAK: B.M — AREAL: 11648 m²

KONTROLLERT

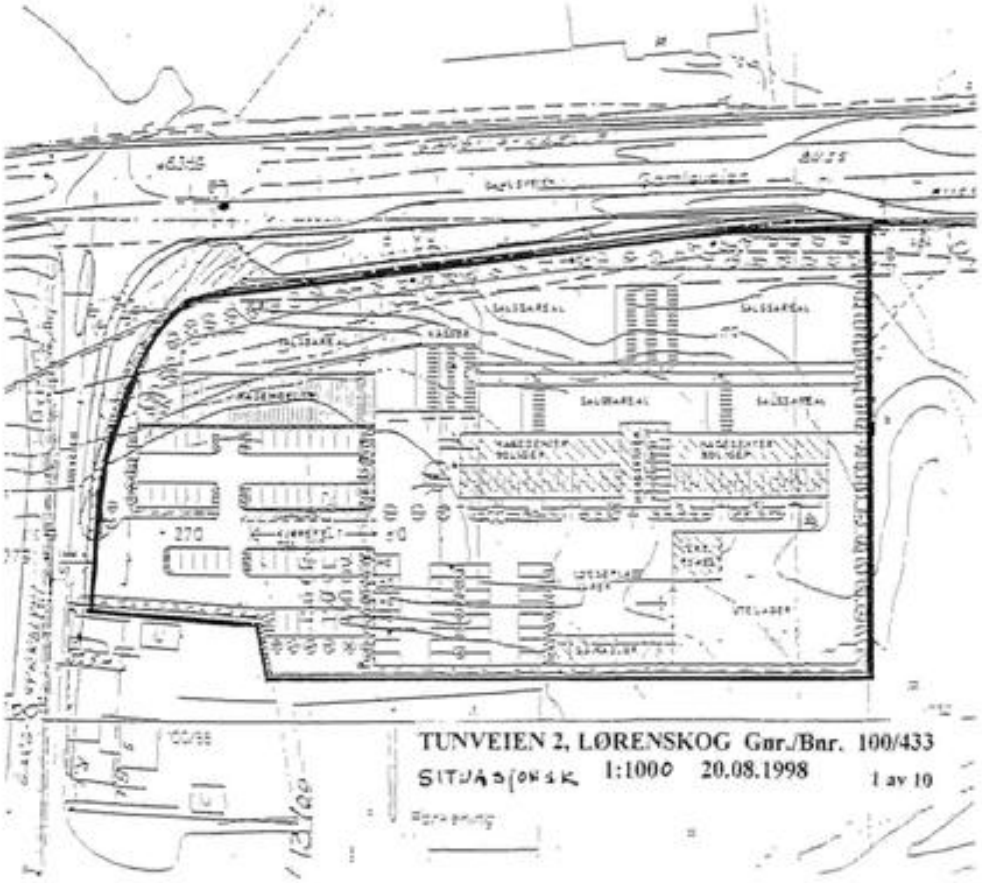
DATO	SIGN.	
6.1.98	H.H	KABELTV
7.1.98	S.L	VANN OG AVLØP

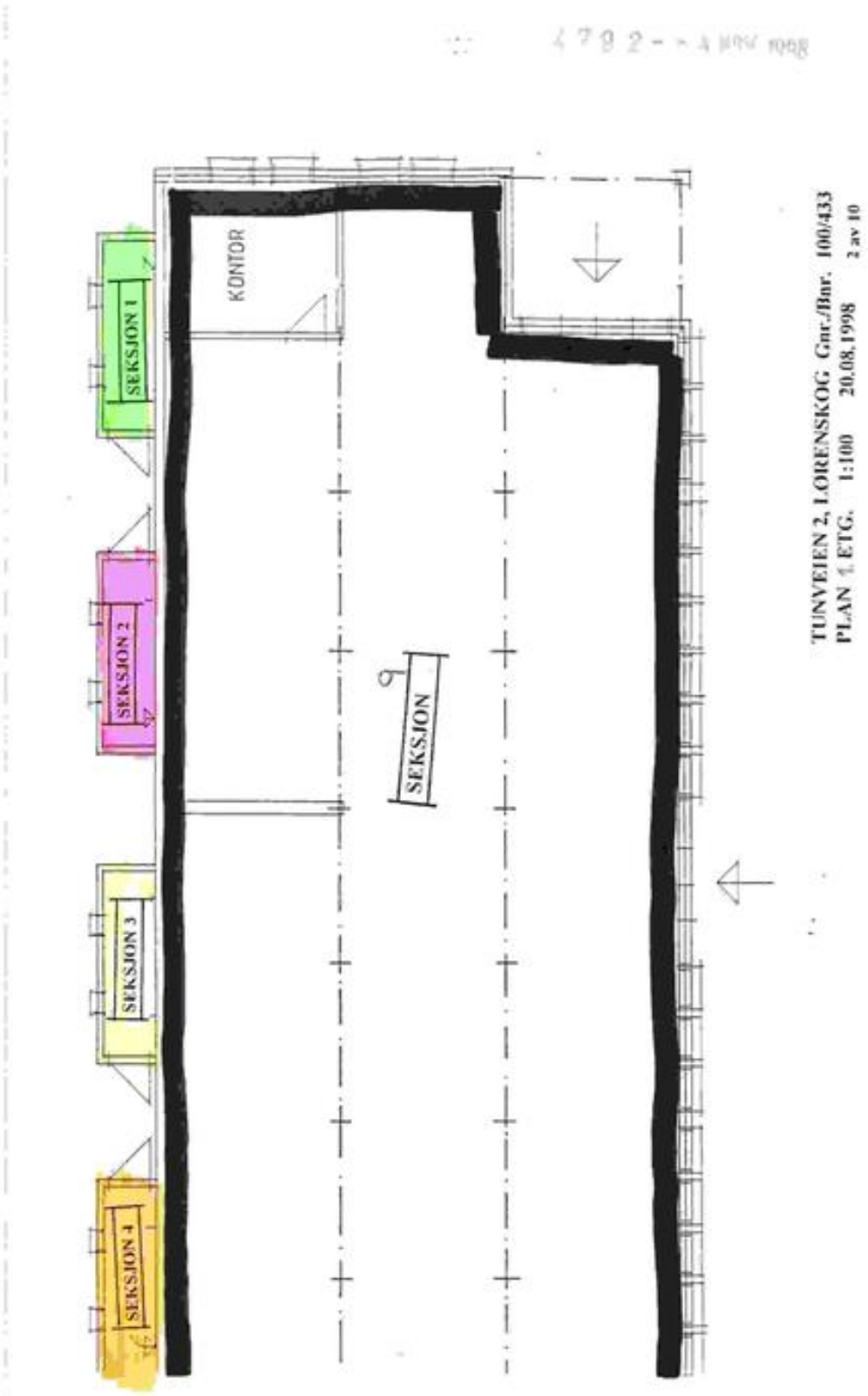
KONTROLLERT

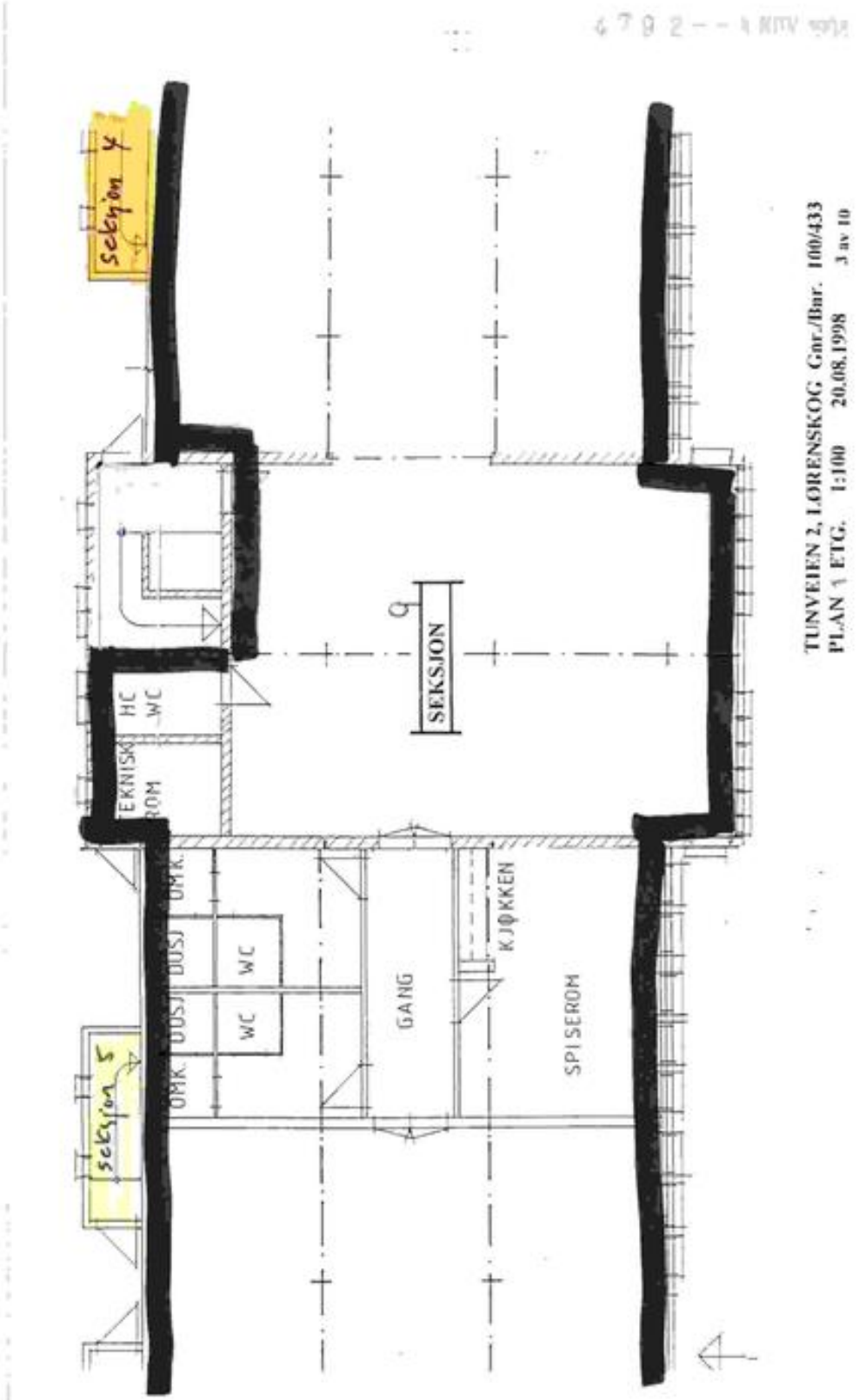
DATO	SIGN	
20.01.98	LA	VEIER
22.01.98	[illegible]	ENERGIVERKET

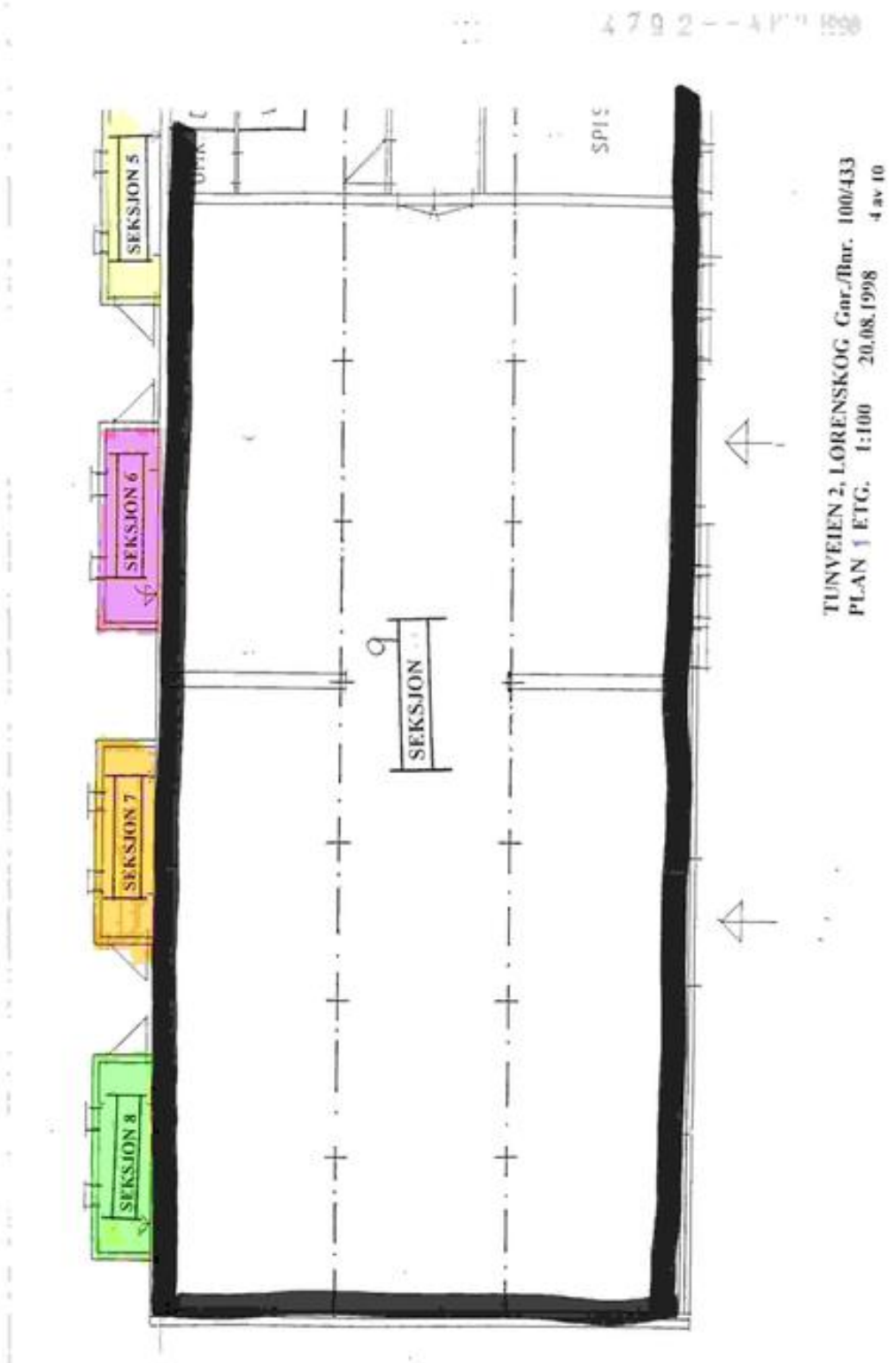
KONTOR FOR PLANLEGGING

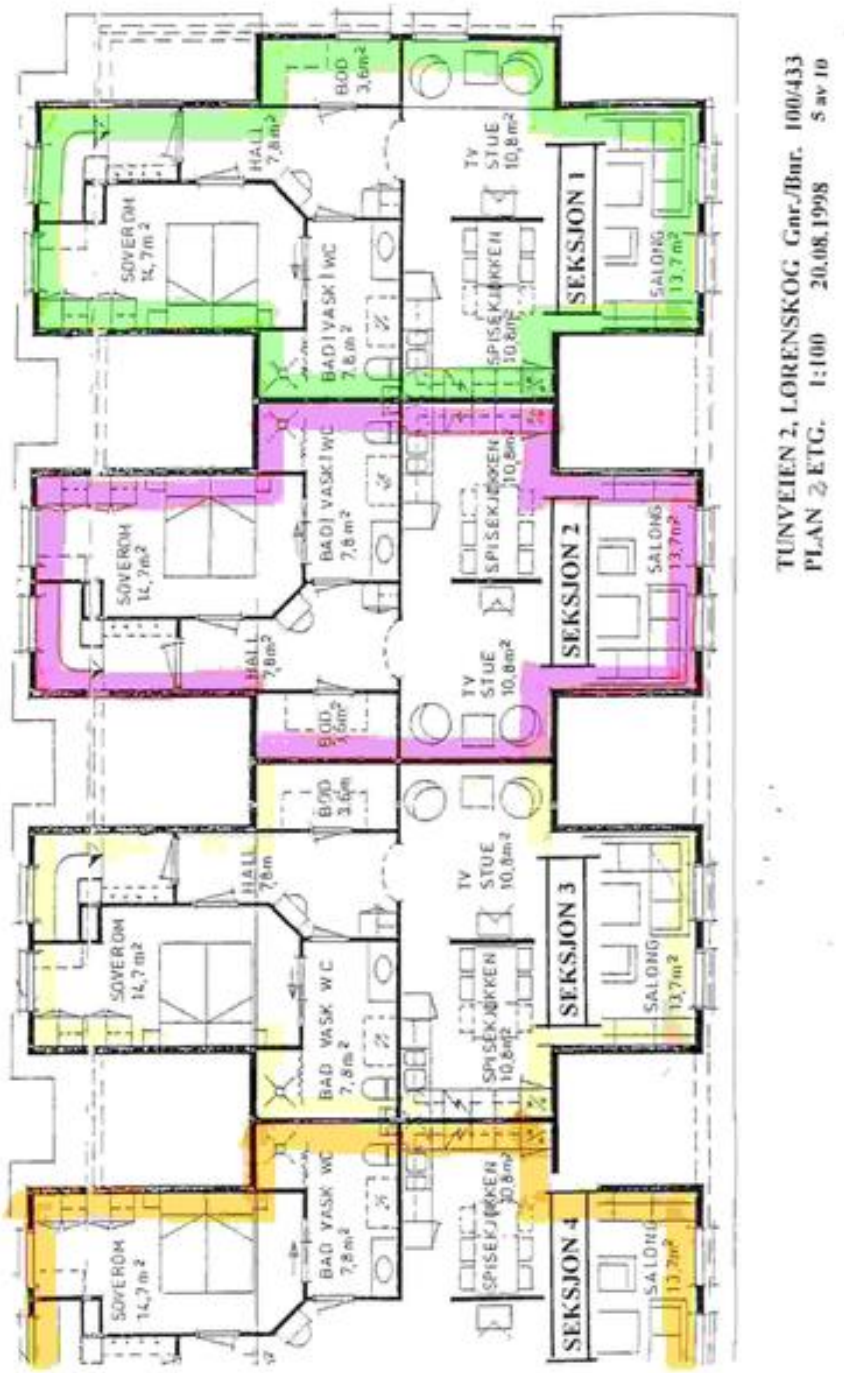
- [X] Stadfesta reguleringsplan for: GAMLEVEIEN OG TUNVEIEN
- [ ] Stadfesta reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres
- [X] Stadfesta reguleringsbestemmelser må følges v.: P.V.I. KOMMUNEDELPLANEN
- [ ] Stadfesta reguleringsplan forutsetter kab. Forslag til nuddasering må godkjennes
- [ ] Forslag til reguleringsplan er ikke med stridende interesser
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser forutsetter at:



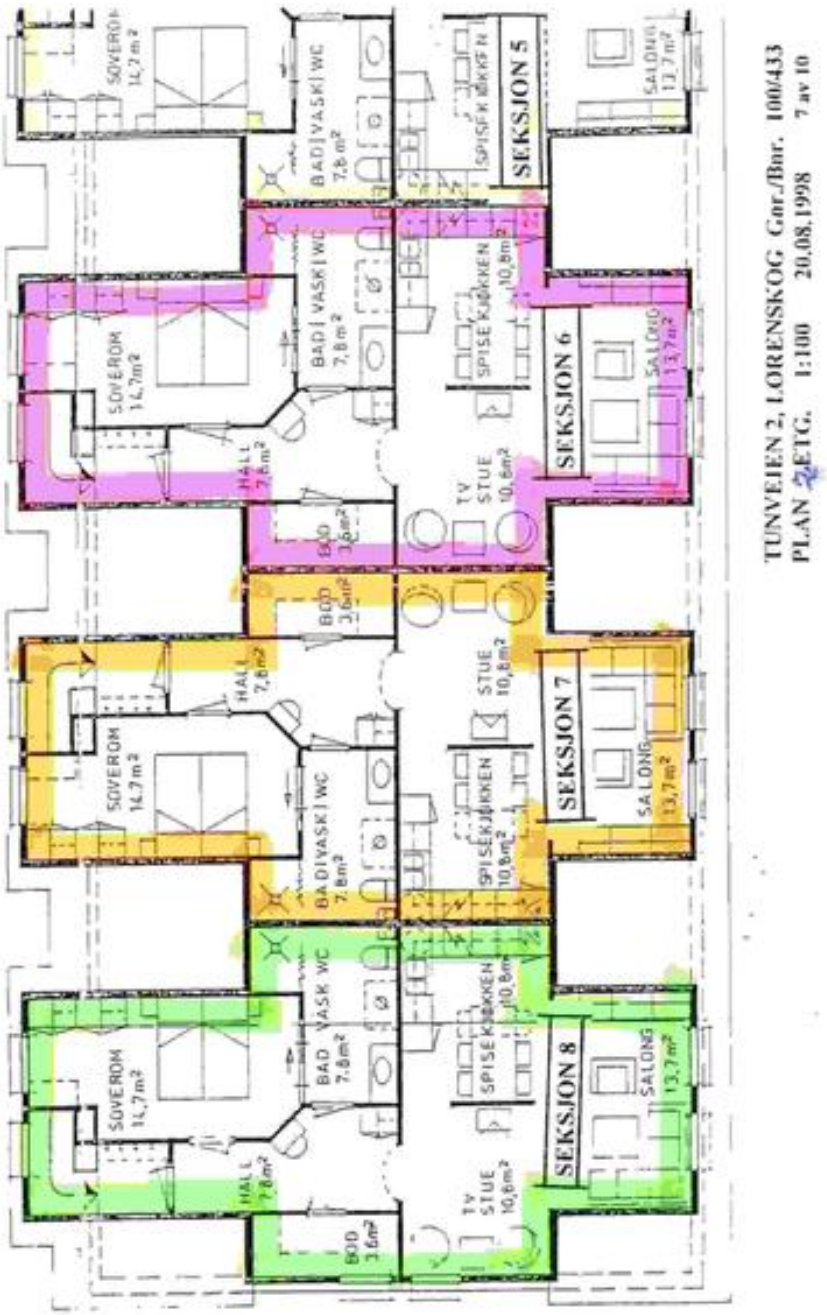

KONTOR
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON
TUNVEIEN 2, LØRENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 1. ETG. 1:100 20.08.1998 2 av 10

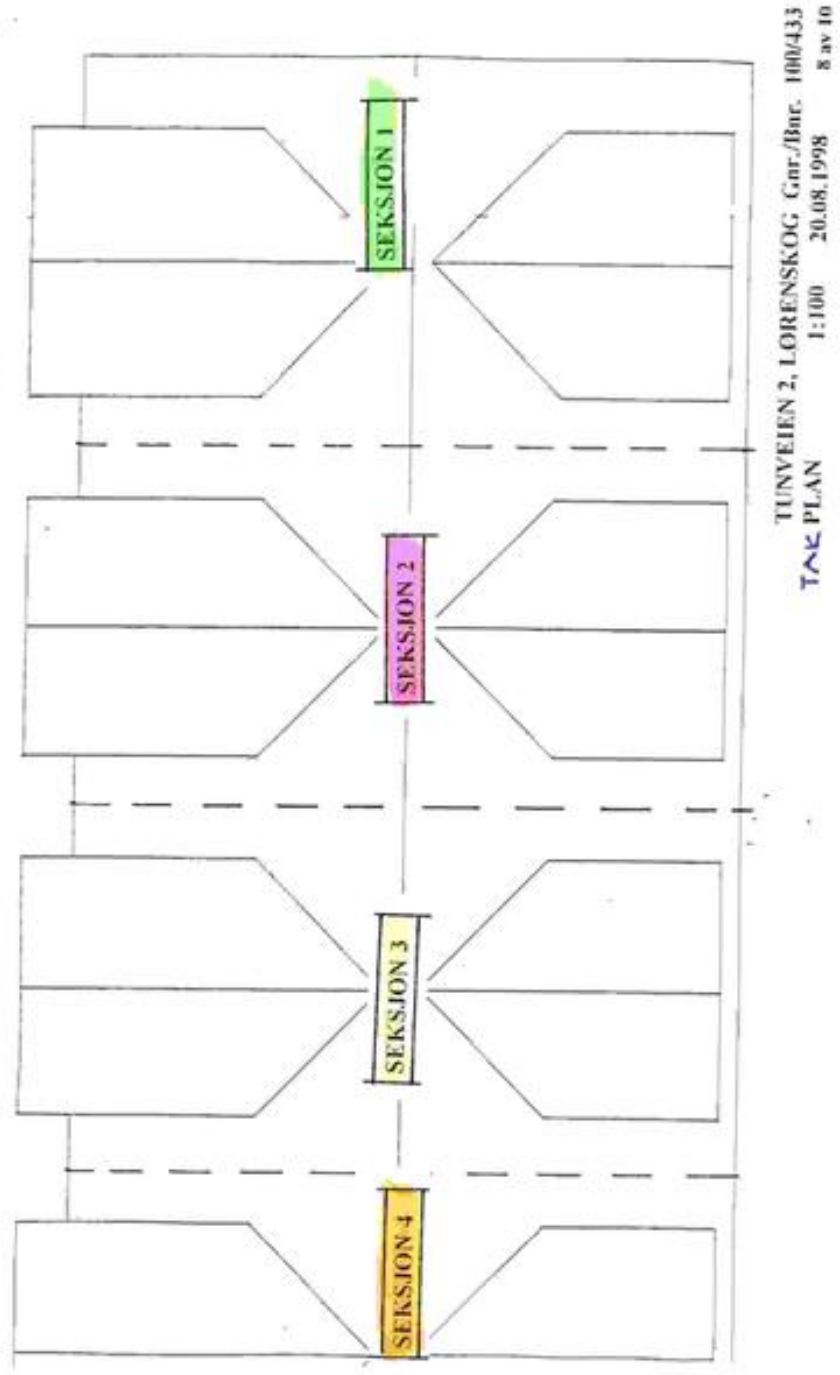

TUNVEIEN 2, LØRENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 1 ETC. 1:100 20.08.1998 3 av 10
SEKSJON
HC WC
TEKNISK ROM
OMK.
DUSJ
WC
DUSJ
OMK.
GANG
KJØKKEN
SPISEROM


SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON
TUNVEIEN 2, LORENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 1 ETG. 1:100 20.08.1998 4 av 10

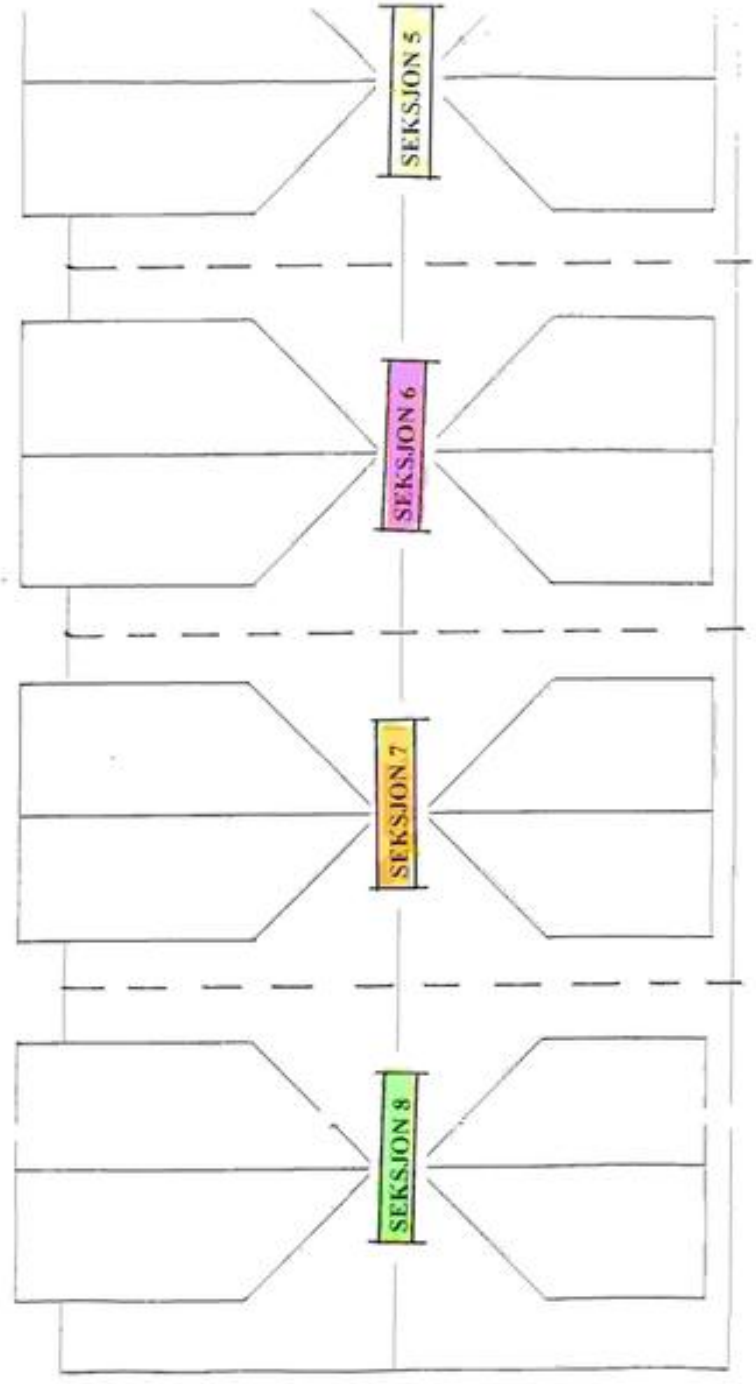

TUNVEIEN 2, LORENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 2 ETG. 1:100 20.08.1998 5 av 10
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SOVEROM 14,7m²
HALL 7,8m²
BAD VASK I WC 7,8m²
BOD 3,6m²
TV STUE 10,8m²
SPISEKJØKKEN 10,8m²
SALONG 13,7m²


TUNVEIEN 2, LØRENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 2ETG. 1:100 20.08.1998 6 av 10
SEKSJON 4
SEKSJON
SEKSJON
SEKSJON 5
SOVEROM 14,7 m2
HALL
BAD/VASK/WC
TV STUE
SPISEKKEN
SALONG 13,7m2
VIFTE ROM
BOD


TUNVEIEN 2, LORENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 2.ETG. 1:100 20.08.1998 7 av 10
SEKSJON 5
SEKSJON 6
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SOVEROM 14,7m²
BAD/VASK/WC 7,8m²
SPISEKJØKKEN 10,8m²
SALONG 13,7m²
HALL 7,8m²
BOD 3,6m²
TV STUE 10,8m²
STUE 10,8m²


SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
TUNVEIEN 2, LORENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
TAK PLAN 1:100 20.08.1998 8 av 10


TUNVEIEN 2, LØRENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
PLAN 3. ETG. 1:100 20.08.1998 9 av 10
SEKSJON 4
SEKSJON 10
SEKSJON 5



TUNVEIEN 2, LØRENSKOG Gnr./Bnr. 100/433
TAKPLAN 1:100 20.08.1998 10 av 10

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
100	433	1-9	LØRENSKOG	kommune

Dato	Stempel og underskrift
15.10.98	Anselm Thieme LØRENSKOG KOMMUNE UTBYGGINGSTJENESTEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Nedre Romerike Herredsrett
Postuttak, Jonas Liesgt. 20
2000 LILLESTRØM

Ved en inkurie er det oppført feil antall seksjoner for
gnr. 100 bnr. 433 på kommunens tillatelse til seksjonering.
Riktig antall seksjoner er 11 (elleve). Se side 1 på begjæringen.

Lørenskog, 19. januar 1999

Anselm Thieme
Anselm Thieme
utbyggingssjef

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

TINGLYST
21 NOV. 1994
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 17232

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g.nr. 100b.nr.433, Tunveien 2, gir herved vederlagsfritt Akershus Energiverk avd. Løernskog rett til å føre opp 1 stk nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Doknr: 17232 Tinglyst: 21.11.1994 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring kan tinglyses for Akershus Energiverks regning.

Lørenskog den: 31/10 94

LØRENSKOG HAGESENTER AS


HAGELAND
HAGESENTER
Gamleveien
PARKERING
Parkering
230 AF
208 VL
6369
100/55

Dnr. 171/53. Dagbokført 14/1-1953.
Stempl. av emb. s.d. med kr. 40,-.

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN A/L Oslo
Enerett 9-50

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Løken

født 8/3-1889 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingvar Oskar Olsen

født (Datum og årstall)

min/vår eiendom Erland

g.nr. 60 *br.nr.* 55 *av skyld mk.* *i* Løiten/Løiten *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 3650. Tre tusen seks hundre og femti kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Betales kontant

Framtidig gjerdehold mkring tomten, veglygging og vedlikehold, samt eventuelle forandringer på grunn av offentlige reguleringer er sælgeren uvedkommende. Lønene må ikke komme ut på Løkens eiendom før innhøstningen er fullført

Lørenskog den 22/12-1952

Kristian Løken
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Kristian Løken
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Olav Aamodt Anna Løken

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lørenskog den 22/12-1952

Silja Løken

Til vitterlighet
1. Olav Aamodt.
2. Anna Løken

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Velkommen til

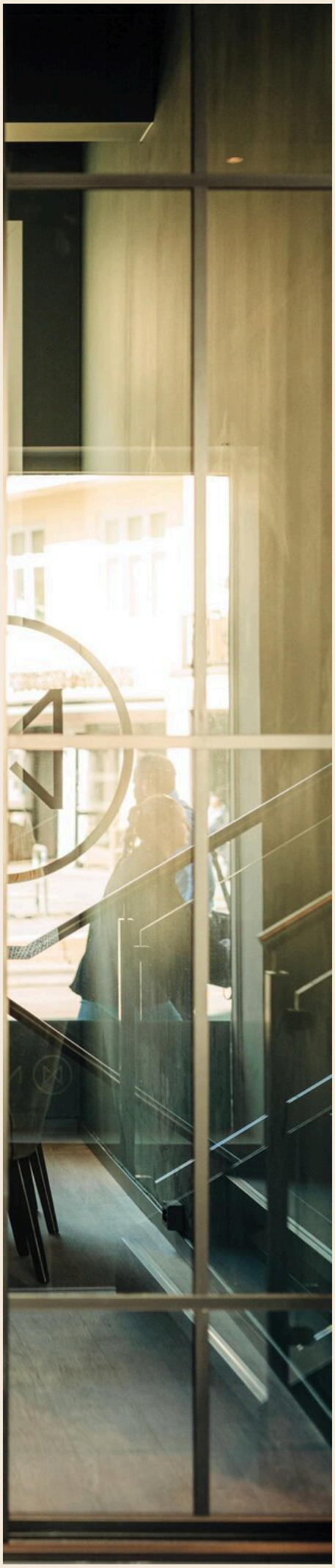
Nordvik Lørenskog

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: 65-0090/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjarne Haugens gate 45 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 817 (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:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029