NORDVIK

Blåstjerneveien 28

3 soverom | 96 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Blåstjerneveien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og flott 4-roms leilighet med garasjeplass! Elbillader - Praktisk planløsning - Sentral og barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 071,-**
Totalpris	**4 650 279,-**
Fellesgjeld	**151 208,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 075,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Blåstjerneveien 28!
Dette er en lys, pen og romslig 4-roms leilighet med god planløsning, flott beliggenhet og garasjeplass med elbillader. Leiligheten inneholder stor og åpen stue og kjøkkenløsning, 3 gode soverom, separat toalett og bad, stor innglasset balkong på 16 kvm og gode lagringsmuligheter. Her vil du bo sentralt til med kort vei til skog og mark!

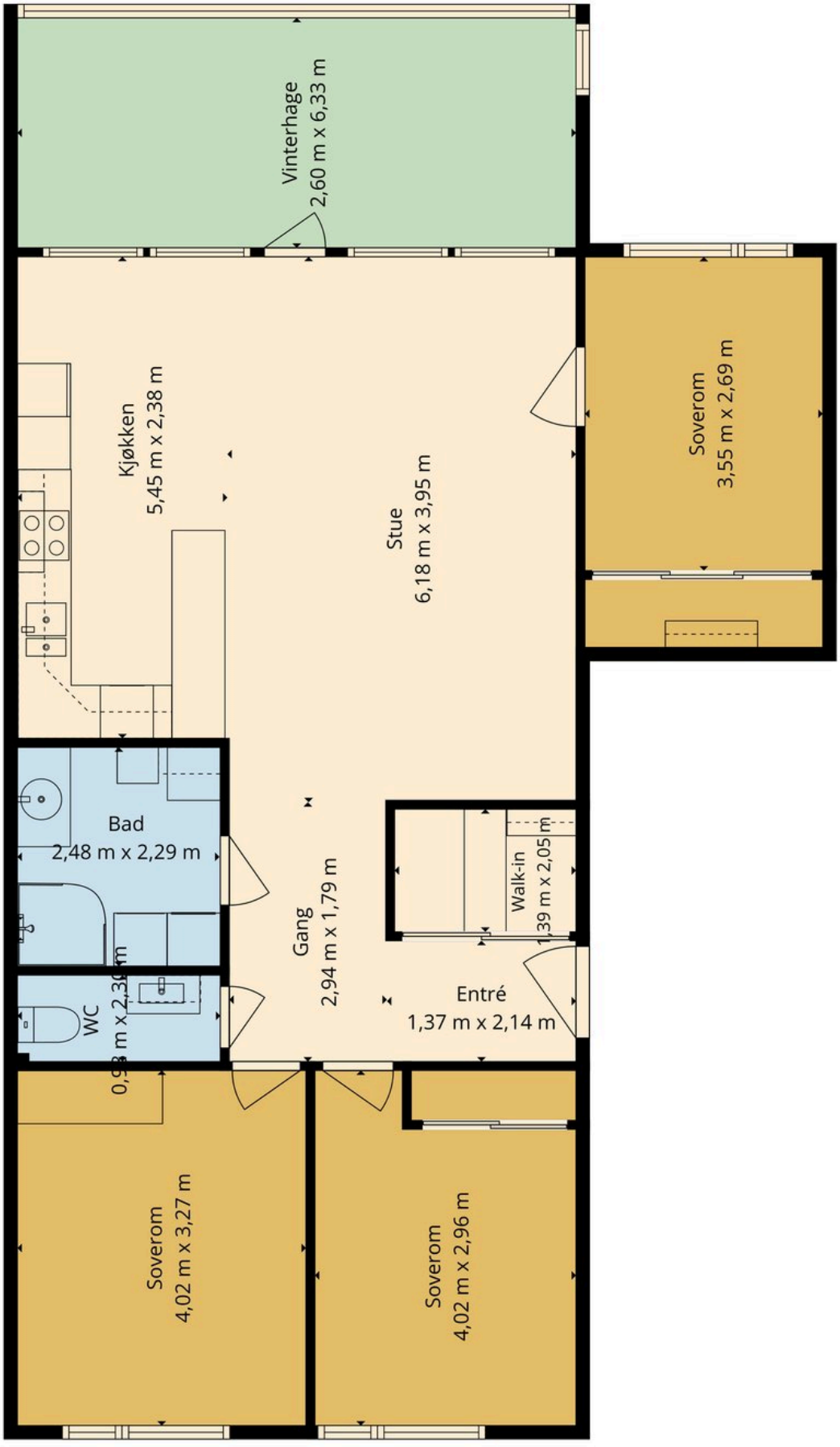
Beliggenheten er svært etterspurt i enden av Skårersletta, mot småhusbebyggelsen på Finstadjordet og flotte turmuligheter. Det er kort gangavstand til busstopp og Triaden Storsenter.

Verdt å merke seg:

- Stor og romslig 4-roms
- God standard med åpen kjøkken og stueløsning
- Separat bad og toalett
- Tre romslige soverom
- Disponibel bod på ca. 5 kvm
- Garasjeplass med lader

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 112 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil
































MIGRATION











Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader medfølger.





Beliggenheten er svært etterspurt i enden av Skårersletta, mot småhusbebyggelsen på Finstadjordet og flotte turmuligheter. Det er kort gangavstand til busstopp og Triaden Storsenter.

Her vil du bo sentralt til med kort vei til skog og mark!



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
65-0182/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 240 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 20 i Borettslaget Løken III , org.nr. 950143215

Selgere
Robin Teigenes
Ida Kjøllmoen Moseng

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
151 208,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 641 208,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 071,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 571,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 650 279,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 659 779,- (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
1974

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 117 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, kjøkken, bad, toalettrom, entré og 3 soverom.
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 112 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
3. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, toalettrom, 3 soverom og bod/garderobe i gang.

Disponerer ellers garasjeplass i felles garasjeanlegg og bod i underetasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Velkommen! Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har adkomst via trappegang. Entréen gir et innbydende førsteinntrykk, med nyere laminat på gulvet og pent malte vegger. Yttertøy og sko kan ryddes enkelt bort i den praktiske garderobeløsningen. Garderoben har skyvedører og er smart innredet med bodløsning i den

ene delen og garderobeløsning i den andre. Her får du gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Leiligheten har en lys og romslig stue med en god og funksjonell planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Det er montert downlights i taket, og veggene er malt i en tidsriktig farge som harmonerer fint med de nyere gulvene. Stuen har god plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og sammenhengende oppholdsdel, og fra stuen er det direkte utgang til den innglassede balkongen.
Solskjerming på vinduer.

Innglasset balkong:
Som en naturlig forlengelse av stuen har leiligheten en stor og romslig, innglasset balkong på ca. 16 kvm. Her får du en fin ekstra oppholdsplass som kan benyttes store deler av året. Fra balkongen kan du nyte sol, utsyn over nærmiljøet, med utsikt i retning Østmarka. Det er god plass til sittegrupper og annen utemøblering. Det er enkelt å åpne innglassingen og skyve den til siden.
Solskjerming på balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og byr på rikelig med skap- og benkeplass. En praktisk halvøy fungerer som en naturlig romdeler mellom kjøkken og stue, samtidig som den gir en hyggelig barløsning med plass til to barstoler. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegger og er innredet med servantskap og øvrige skap for praktisk oppbevaring. Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk.

Toalett:
Toalettrommet er utført i samme stil som badet, med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med toalett og servantskap.

Soverom og lagring:
Leiligheten har tre romslige soverom, alle med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det medfølger garderobeskap på samtlige soverom, og rommene har i tillegg plass til ytterligere oppbevaring. Leiligheten disponerer også en bod på ca. 5 kvm i underetasjen, som gir gode muligheter for lagring.

Felles sykkelbod i underetasjen.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se tilstandsrapporten for nærmere informasjon om boligens tilstandsgrader og eventuelle bemerkninger.

Parkering
Med leiligheten følger en garasjeplass i felles garasjeanelgg. Plass nummer 91.
Det er montert lader på plassen. Abb. gjennom Aneo mobile (NYLIG tatt over av Joulia Charge)

Abonnement for lading: 299kr per måned. For lading er totalpris per nå oppgitt til 1.40kr/kWh.
Fordelt på: Norgespris 50øre/kWh + Nettleie 88øre/kWh + Handelskostnad 3øre/kWh

Borettslaget leier ut ytterlige utvendige parkeringsplasser med lademulighet i området. For mer info ta kontakt med borettslaget.

Det er elles godt med gjensteparkering i området.

Modernisering og påkostninger
Gulv i stue, kjøkken, gang og på soverom er byttet sommer 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nei.
Det er ikke gjort noe arbeid etter at vi overtok. Forrige eier meldte det samme.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-proffen, Utbedring av sikringsskap, samt installasjon av platetopp. Meldt av forrige eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg med ladeboks på tilhørende parkeringsplass i felles garasje. Ladeabonnement gjennom Joulia charge.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Da røropplegg er av eldre dato, anbefaler borettslaget jevnlig bruk av avløpsåpner.

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
Eventuell kommentar: Forrige eier oppga at det, før 2021,

har blitt påvist skjeggkre i andre boligblokker i borettslag et. Det har ikke vært påvist i denne blokken,og vi har ikke hørt noe om dette siden vi flyttet inn.

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? I salgsoppgave som ble laget da vi kjøpte.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.08.2026

UTVENDIG:
Bygning generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019 og 2003. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører:
En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. Innerdører i trekarm med malt listverk.

Balkong/terrasse:
2 lags isolerglass terrassedør fra 2002. Utgang fra stue/kjøkken til en innglasset balkong.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.
Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår er ukjent.

Luftbehandling:
Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Naturlig ventilasjon i boligen.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2:
- Vinduer og takvinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.
- Ytterdører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert noen skjevheter.
- Våtrom 3. etasje: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen. Det er målt begrenset høydeforskjell mellom topp ferdig gulv ved dørterskel og sluk. Målingene indikerer avvik fra dagens anbefalte nivå for sikker vannavrenning ved lekkasje eller oversvømmelse. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.
- Avtrekk/ventilasjon kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
- Avtrekk/ventillasjon bad: Det ble registrert dårlig avtrekk på befaringsdagen.
- Innvendige avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3:
- Vanntett sjikt, membran og sluk: Vanntett sjikt, membran og sluk.
Det er registrert plastsluk og gulvbelegg fra antatt

byggeåret, hvor gulvbelegget er antatt benyttet som tettesjikt. Løsningen er av eldre dato og har en alder som medfører økt risiko for redusert funksjon og utettheter. På bakgrunn av alder og usikker fremtidig funksjon er forholdet vurdert til TG 3. Våtrommet er i daglig bruk.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand.

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

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

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
Energimerking på boligen er D
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Bereder er plassert på badet og er på ca. 200 liter og produksjonsår er ukjent.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på mellom 5000 og 5800 kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 075,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv og internett, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, trappevask, parkering med mer.

Felleskostnadene er på totalt 7 057,- og fordeler seg slik:
Eiendomsskatt: 366,-
Felleskostnader: 4 791,-
Garasjehus: 625,-
Stipulerte avdrag: 478,-
Stipulerte renter: 680,-
Trappevask: 135,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 259 395,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 037 581,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Telenor Norge AS leverer bredbånd til beboere i borettslaget.
Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 143 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 240 i Lørenskog kommune. I tillegg eier borettslaget 50% av gnr 100, bnr 248 (lekeområde ved barnehage/Nordliveien).

Borettslaget Løken III er deleier i Løken Felles Sameie.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget har avtale med Brødrene Bjørnholt om vaktmestertjenester.
Firmaet Ullensaker renholdsteknikk er engasjert til å vaske fellesarealene.

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

Borettslaget har egen hjemmeside: www.loken3.no
Borettslaget har egen mailadresse:
borettslagetloekenIII@borimail.no

Nøkkelbrikker og nye skilter kan bestilles ved henvendelse til borettslagetloekeniii@borimail.no og må hentes hos Romerike lås og betales av den enkelte husk å oppgi farge på brikker som er mistet og mobilnummer dere kan kontaktes på når disse er ferdig.

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

Vedlikeholdshistorikk:
TReparert/skiftet 5 viftemotorer på taket 2017/2018
Foretatt støymåling av nye vifter. Målinger viste at nivået lå innenfor krav til støy. 2017/2018
Byttet av røykvarslere og brannslukningsapparater hos alle beboere. 2017/2018
Beising av bord og benker ved uteområdene 2018/2019
Byttet til nye soveromsvinduer 2018/2019
Pusset opp oppganger i Blå 18 og 22 2018/2018
Vasket søppelbrønner innvendig 2018/2019
Powerclean – rens av ventilasjonsanlegg 2018/2019
Skiftet 4 viftemotorer på tak 2019/2020
Oppussing av oppgang Blå 8,16 og 20 2019/2020
Hengt opp pulverapparater i bodområder og merket dører 2020/2021
Refleksmerking av trappetrinn i oppgangene 2020/2021
Reparert 2 stk balkongtak i Blå 14 og 16 2020/2021
Oppussing av oppganger i Blå 10,12 og 30 2021/2022
Byttet til leddlamper i alle fellesrom 2021/2022
Taktekking blokk 1 Blåstjerneveien 26-30 2022/2023
Beiset alle trevegger i bodområdene 2022/2023
Byttet til ledlamper i fellesrom i kjeller 2022/2023
Pusset opp oppgang i Blå 28 2022/2023
Skiftet ut 9 stk. Taknedløp Blå 2 -18 2023/2024
Taktekking blokk 5 Blåstjerneveien 2-6 2023/2024
Byttet ut gjesteparkeringskort med elektronisk løsning 2023/2024
Installert vannmålere på alle hovedinntak 2023/2024
Maling av bord, benker og utepaneler 2023/2024
Utvidelse av blåstjerneveien 28-30 2025/2026
Byttet molokker for matavfall og glass 2025/2026
Reparasjon av asfalt 2025/2026
Ferdigstillelse og salg av ny leilighet i blå 4 2025/2026
Rørinspeksjon 2025/2026
Kjøpt inn brannslukningsapparater til alle leiligheter 2025/2026

Styreleder opplyser i mail 02.09.26: "Vi overvåker økonomien med argusøyne fordi vi har fått noen utfordringer med nødvendig skifte av bl a ringeklokker. Vi er et borettslag fra 1973 så vi må ta høyde for at slikt skjer.
Vi har også startet med å taktekke blokkene og har 2 (av 5) tak igjen. Dette ene taket forsøker vi å få til neste år."

Forretningsfører

Bori BBL - firmapost

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 151 208,-pr. 31.08.2026

HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.08.26
Terminer per år: 12
Restgjeld: 20 725 170
Andel saldo: 151 208
Løpetid: 25.02.22 - 30.10.43

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 45 750,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning med regnskap for 2025 følger som vedlegg. Årsresulatet for 2025 var på kr. 3.148.344,- og er overført til egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det må søkes skriftlig til styret om alt dyrehold og med mindre annet taler for det så blir disse innvilget.

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 8029097

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 547 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 eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rolig og populært boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter.

Bebyggelsen i nærområdet innebærer en tydeliggjøring av sentrumsstrukturen i Lørenskog, og byr på et urbant og spennende bomiljø. Nærmest ligger Triaden Storsenter, et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter med mer.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra og Rema 1000.

I andre enden av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Her arrangeres konserter, forestillinger og show, kurs og konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter med mer. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i området. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Vil du bare holde deg i form, er SATS, Condis eller Fresh Fitness der for deg.

Leiligheten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Losby Gods og golfbane ligger en liten kjøretur unna og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Golfanlegget har blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Her kan du også møte ulike husdyr på nært hold.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss hvorav nærmeste holdeplass er Finstadsletta og Bergerveien som ligger innen et par minutter gange. Kollektivtrafikken er godt utbygd og du er i Oslo sentrum på 20-30 minutter. Med bil kommer du til Lillestrøm på 10 minutter, Gardermoen på 34 minutter og til Oslo S på 18 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 08.08.1974.
Det foreligger ferdigattest for endring av fasade 27.07.1987.
Det foreligger ferdigattest for ny boenhet datert 20.11.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner:
Id 2024004
Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.06.2026
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20

av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delareal 17 548 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B

Kommuneplan under arbeid:
Id 2024004
Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Reguleringsplaner:
Id 1971003
Navn Løken - Sørli Plantype
Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.12.1971
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9270/1971003_Bestemmelser.pdf
Delareal 3 253 m2
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 11 793 m2
Formål Annet fellesareal
Utdyp. Annet fellesareal
Delareal 3 m2
Formål Kjørevei
Delareal 2 490 m2
Formål Felles gangareal
Id 1981007
Navn Gang-/sykkelvei langs Gamleveien fra Losbyveien til Løkenåsveien
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.10.1981
Delareal 7 m2
Formål Annen veigrunn

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

3222/100/240:
12.10.1963 - Dokumentnr: 3146 - Forkjøpsrett
FORKJØPSRETT - RETTIGHETSHAVER LØRENSKOG KOMMUNE
Overført fra: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1980 - Dokumentnr: 957 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Med flere bestemmelser

06.01.1975 - Dokumentnr: 53 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0230 Gnr:100 Bnr:212
SKYLDDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:297
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1489822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:240

01.01.2024 - Dokumentnr: 167947 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:240

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 512,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 2 340,-

Samlet skal selger betale kr. 129 977,- 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
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 4. september 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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.

Blåstjerneveien 28

Nabolaget Løken - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.3 km

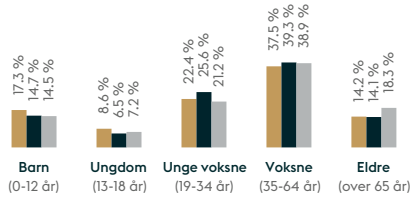
Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	1 min 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	6 min 0.4 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 446	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

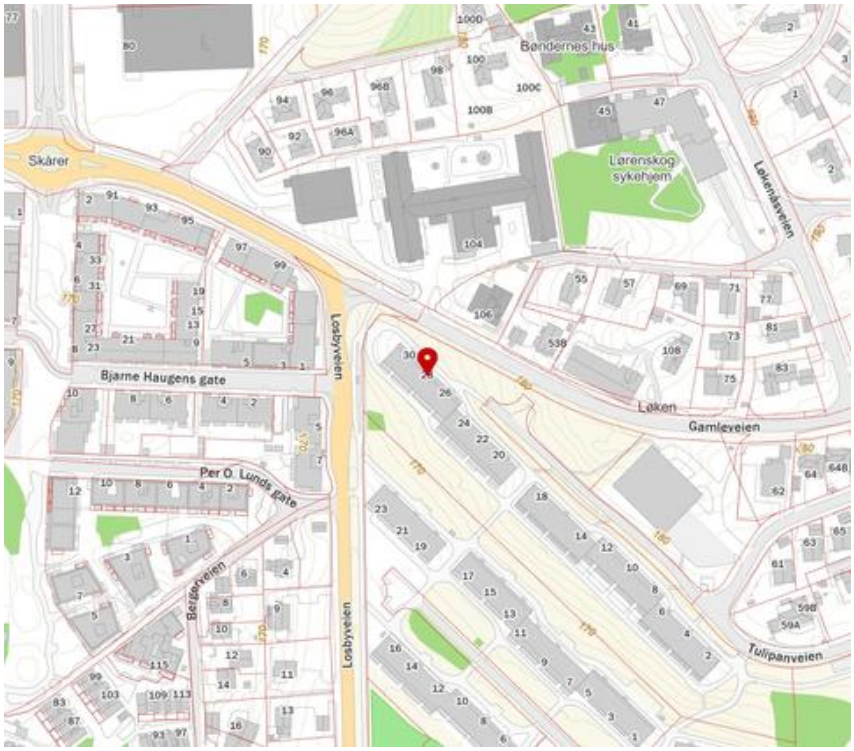
Sport

Finstad balløkke	4 min
Triaden sportssenter	5 min
SATS Triaden	5 min
Sporty 60+	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 240
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3864 **Eiendomsverdi ref nr:** MU7362

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod .

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019.
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003 og 1- lags glass på innglasset balkong.

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002

Utgang fra stue/ljøkken til en innglasset balkong på ca. 16m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spiler.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Montert downlightskasse i stue/kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.
Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, overskap med speil og lys.
Mekanisk avtrekk.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår er ukjent.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

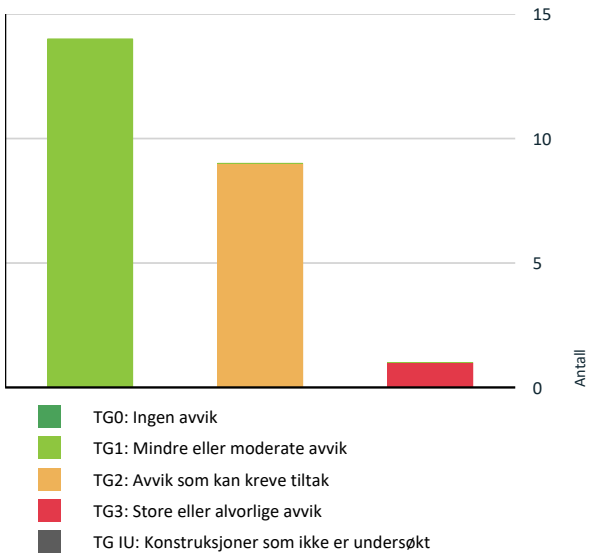
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2019.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2003 og 1- lags glass på innglasset balkong.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/ljøkken til en innglasset balkong på ca. 16m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og spiler.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Montert downlightskasse i stue/kjøkken. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 2,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett fra 2012.

Tilstandsrapport

Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. dDet foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:
Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt begrenset høydeforskjell mellom topp ferdig gulv ved dørterskel og sluk. Målingene indikerer avvik fra dagens anbefalte nivå for sikker vannavrenning ved lekkasje eller oversvømmelse.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

• Konsekvens: Begrenset konsekvens på registreringstidspunktet, men bomfliser kan over tid utvikle seg til løse fliser eller sprukne fuger/fliser dersom belastningen øker.
Tiltak: Overvåkes ved normal bruk. Lokale utbedringer kan vurderes dersom flisene blir løse eller det oppstår sprekker.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er registrert plastsluk og gulvbelegg fra antatt byggeåret, hvor gulvbelegget er antatt benyttet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert plastsluk og gulvbelegg fra antatt byggeåret, hvor gulvbelegget er antatt benyttet som tettesjikt. Løsningen er av eldre dato og har en alder som medfører økt risiko for redusert funksjon og utettheter. På bakgrunn av alder og usikker fremtidig funksjon er forholdet vurdert til TG 3. Våtrommet er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre sluk- og tettesjiktsløsninger har økt sannsynlighet for funksjonssvikt. Eventuelle lekkasjer kan utvikles skjult og medføre skade på tilliggende konstruksjoner før forholdet oppdages.
Tiltak:
Jevnlig kontroll av slukområdet anbefales. Våtrommet bør påregnes rehabilitert innen overskuelig tid. Ved rehabilitering anbefales utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav.
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Estimering er satt til full rehabiltering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, servant, speil, lys, stikk og ett dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

Badet er imidlertid av eldre dato og har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid for tettesjikt må vurderes med økende usikkerhet. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, innebærer alder og manglende dokumentasjon økt risiko for fremtidige fuktskader.

Vurdering av avvik:
• Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.
• Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, overskap med speil og lys.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert dårlig avtrekk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres måling og vurdering av ventilasjonskapasiteten av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle mangler og sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Dårlig avtrekk kan føre til dårlig innemiljø, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Skjulte avløpsrør har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer er økende.
Tiltak: Tilstanden bør overvåkes. Kamerainspeksjon kan vurderes dersom nærmere kartlegging av tilstanden er ønskelig

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår er ukjent.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.
Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
3. Etasje	96		16	112	
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**	**16**		
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Robin Teigenes og Ida Kjøllmoen Moseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	240	0	0	17547.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blåstjerneveien 28

Hjemmelshaver
Borettslaget Løken Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/Borettslaget Løken Iii	950143215	H0302	Bori Bbl	Robin Teigenes og Ida Kjøllmoen Moseng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 17 547,90 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Bad og WC flislagt i 2012 - oppgitt av tidligere eier
Kjøkken fra 2017 - oppgitt av tidligere eier.
Alle rom ble malt i 2022. Ett soverom fikk montert spilevegg, ny garderobe og ble malt i desember 2025.
Det ble lagt nytt laminatgulv i alle rom i løpet av 2026.
Vinduer til soverommene byttet i 2020.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
21. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0182/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Robin Teigenes, Ida Kjøllmoen Moseng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8029097
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

Eventuell kommentar: Nei. Det er ikke gjort noe arbeid etter at vi overtok. Forrige eier meldte det samme.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-proffen, Utbedring av sikringsskap, samt installasjon av platetopp Meldt av forrige eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg med ladeboks på tilhørende parkeringsplass i felles garasje. Ladeabonnement gjennom Joulia charge.

---

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

Eventuell kommentar: Da røropplegg er av eldre dato, anbefaler borettslaget jevnlig bruk av avløpsåpner.

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

Eventuell kommentar: Forrige eier oppga at det, før 2021, har blitt påvist skjeggkre i andre boligblokker i borettslaget. Det har ikke vært påvist i denne blokken,og vi har ikke hørt noe om dette siden vi flyttet inn.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave som ble laget da vi kjøpte.

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: 65-0182/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida M Kjøllmoen Moseng	**2026-08-21**	**Robin Teigenes**	**2026-08-21**

Identifikasjon

Ida M Kjøllmoen Moseng

Identifikasjon

Robin Teigenes

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338892**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150698251**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **212,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 589 kWh**



Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 20.08.26
Vår ref.: 23 / 20
Meglers ref.: 65-0182/26

Boligopplysninger

Andel	20	**Bolignr**	H0302
Boligselskap	023 Borettslaget Løken III	**Etasje**	3.etg
Adresse	Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Robin Teigenes, Ida Moseng	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 20.08.26: kr 7 075,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Eiendomsskatt	366	366	366	366	366	366
Felleskostnader	4 791	4 791	4 791	4 791	4 791	4 791
Garasjehus	625	625	625	625	625	625
Stipulerte avdrag	478	478	478	478	478	478
Stipulerte renter	680	680	680	680	680	680
Trappevask	135	135	135	135	135	135
Total	7 075	7 075	7 075	7 075	7 075	7 075

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,35% Annuitetslån, Info pr 31.08.26	12	20 725 170	151 208	25.02.22 - 30.10.43

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,35% Annuitetslån, Info pr 31.08.26	12	20 725 170	25.02.22 - 30.10.43

Selskap og eiendom

Selskap	023 Borettslaget Løken III (orgnr. 950143215)
Antall enheter	144
Styrets e-post	borettslagetloekenIII@borimail.no
Styreleder	Ann-Kristin Karlstad (48183399)
Forsikring	Tryg Forsikring (Polise 8029097)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	100/240
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 207 738,00	**Andre inntekter**	kr 650,00
Formue	kr 45 750,00	**Utgifter**	kr 12 548,00

Merknader

Borettslaget har egen mailadresse: borettslagetloekenIII@borimail.no

Hvis en andelseier disponerer mer enn 1 parkeringsplass (evt. garasjeplass) er det kun 1 plass som følger leiligheten. Øvrige plasser meddeles til styret for videre tildeling etter venteliste.

Borettslaget består av 144 boenheter.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.loken3.no

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken III avholdes 28.04.2026 kl 18.00, sted: Snøklokkeveien 2 (Barnehagen).

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter generalforsamlingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

7. VALG AV DELEGATER

Finstadjordet, 10.04.2026

Styret for Borettslaget Løken III

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.04.2026.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2025
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag på styrehonorar legges frem på møtet
B) Forslag på honorar til valgkomiteen er kr 7.000

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Forslag til vedtektsendring fra styret (Krever 2/3 flertall)

Nytt punkt i vedtektene 4-1 (7):
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget da det ikke er egnet drenering, samt at varmepumper gir vibrasjoner i betongen og støy.

Forslag til vedtak:
Forslag om nytt punkt 4-1 (7) i vedtektene godkjennes av generalforsamlingen.

B) Innkomne forslag fra Geir Høen

1. Beplantning-1
   Det ville vært fint om det ble plantet busker/trær langs gjerdet mot Gamleveien. Dette vil bl.a skjerme for trafikkstøy. Det var to fine epletrær som stod i grøfta i mange år, men da de stod utenfor gjerdet tok kommunen og fjernet disse. De var begge fine rasteplasser for fugler.

   Forslag til vedtak:
   Det plantes busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien

   Styrets innstilling:
   Styret støtter innsendes forslag, men for å fordele kostnadene plantes noen busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien hvert år fremover. Dette avhenger av at beboerne bidrar med vanning av buskene.

2. Beplantning-2
   I forbindelse med rehabilitering av kantstein utenfor Blå 26-28 ble snøbærbuskene fjernet. Disse var ideelle rasteplasser og

boplasser for både fugler, insekter og edderkopper.

Foreslår at det plantes nye busker litt lenger unna gangveien slikt av vi får brutt opp den åpne gressflaten og gjort plenen litt mer økovennlig.

Forslag til vedtak:
Det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30

Styrets innstilling:
Styret ønsker ikke at det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30 siden hekken er til hinder for snørydding.

3. Mating av fugler
   Det foregår i dag en begrenset mating av fugler i vinterhalvåret i buskene ovenfor søppelanlegget. Foreslår at det sette opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren. Vedlegger forslag til utforming.

   Forslag til vedtak:
   Det settes opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren.

   Styrets innstilling:
   Imot. Det er ikke tillatt å mate fugler siden dette tiltrekker seg skadedyr som mus og rotter.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomitè for 1 år

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

BORETTSLAGET LØKEN III
STYRETS ÅRSMELDING 2025

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ann-Kristin Karlstad	valgt for 2 år i 2025
Nestleder	:	Amine Mabel Andresen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	:	Kjell Tore Nannestad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	:	Britt-Iren S.Winther	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	:	June Ruud	valgt for 2 år i 2025

Varamedlemmer til styret:

: Ali Asim Kazmi		valgt for 1 år i 2025
:Sherafedin Ismajli		valgt for 1 år i 2025

Valgkomite:

:Shendi Mergime Muqkurtaj
:Sille Huma Shah
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Delegater: Ann-Kristin Karlstad, Kjell Tore Nannestad og June Ruud
Varadelegat: Ali Asim Kazmi

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Løken III ble stiftet 04.07.1973 og har organisasjonsnummer 950 143 215

Borettslaget består av 144 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 100, bnr 240 i Lørenskog kommune.

Borettslaget Løken III er deleier i Løken felles se.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold, reparasjon av asfalt parallelt med garasje hus.
- Byttet ut 2 stk søppelbrønner og asfaltert.
- Tilstandsvurdering og rens av stikkledninger.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Reparasjoner / sveising skjøter på tak.
- Kjøpt inn nye pulverapparater til samtlige andelseiere.
- Inngått ny avtale på vinter og vårvedlikehold med Brødrene Bjørnholt.
- Ekstraordinær generalforsamling salg av ny andel (tidligere vaktmesterkontor)
- Beboermøte (H-nummerering)
- Beboerne har blitt informert via oppslag – e-post – sms og på egen Facebook side.
- Dugnad
- Omsetning av 15 boliger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 19. mars 2026.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Borettslaget Løken III ble stiftet 04.07.1973

Borettslagets styre har kontor i Blåstjerneveien 28 på nedsiden av blokkene. Styret kan kontaktes på mobil oppgitt i glassmonter i oppgangene og
E-post: borettslagetloekeniii@borimail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.
Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret varsler beboere 3 ganger i året om egenkontroll av røykvarsler og snuing av brannslokkingsapparat.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på tak. Borettslaget har egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Brødrene Bjørnholt om vaktmestertjenester.

RENHOLD

Firmaet Ullensaker renholdsteknikk er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som følger andelen. Borettslaget praktiserer ikke venteliste for garasjeplass. Borettslaget disponerer noen få uteparkeringsplasser som kan leies ut etter forespørsel til styret.

NØKLER
Nøkkelbrikker og nye skilter kan bestilles ved henvendelse til borettslagetloekeniii@borimail.no og må hentes hos Romerike lås og betales av den enkelte husk å oppgi farge på brikker som er mistet og mobilnummer dere kan kontaktes på når disse er ferdig.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.
Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND
Telenor Norge AS
Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRING
Borettslaget er forsikret i Tryg.
Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Egenandel er for tiden kr 15.000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Reparert/skiftet 5 viftemotorer på taket	2017/2018
Foretatt støymåling av nye vifter. Målinger viste at nivået lå innenfor krav til støy.	2017/2018
Byttet av røykvarslere og brannslukningsapparater hos alle beboere.	2017/2018
Beising av bord og benker ved uteområdene	2018/2019
Byttet til nye soveromsvinduer	2018/2019
Pusset opp oppganger i Blå 18 og 22	2018/2018
Vasket søppelbrønner innvendig	2018/2019
Powerclean – rens av ventilasjonsanlegg	2018/2019
Skiftet 4 viftemotorer på tak	2019/2020
Oppussing av oppgang Blå 8,16 og 20	2019/2020
Hengt opp pulverapparater i bodområder og merket dører	2020/2021
Refleksmerking av trappetrinn i oppgangene	2020/2021
Reparert 2 stk balkongtak i Blå 14 og 16	2020/2021
Oppussing av oppganger i Blå 10,12 og 30	2021/2022
Byttet til leddlamper i alle fellesrom	2021/2022
Taktekking blokk 1 Blåstjerneveien 26-30	2022/2023
Beiset alle trevegger i bodområdene	2022/2023
Byttet til ledlamper i fellesrom i kjeller	2022/2023
Pusset opp oppgang i Blå 28	2022/2023
Skiftet ut 9 stk. Taknedløp Blå 2 -18	2023/2024
Taktekking blokk 5 Blåstjerneveien 2-6	2023/2024
Byttet ut gjesteparkeringskort med elektronisk løsning	2023/2024
Installert vannmålere på alle hovedinntak	2023/2024
Maling av bord, benker og utepaneler	2023/2024
Utvidelse av blåstjerneveien 28-30	2025/2026
Byttet molokker for matavfall og glass	2025/2026
Reparasjon av asfalt	2025/2026
Ferdigstillelse og salg av ny leilighet i blå 4	2025/2026
Rørinspeksjon	2025/2026
Kjøpt inn brannslukningsapparater til alle leiligheter	2025/2026

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 032 472	9 548 809	11 034 000	11 034 000
Annen driftsinntekt	2	260 487	38 039	0	0
Sum driftsinntekter		**11 292 959**	**9 586 848**	**11 034 000**	**11 034 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	407 337	407 337	407 000	407 000
Konsulenttjenester	4	208 611	359 068	324 000	222 000
Kontingenter	5	58 409	58 409	58 000	58 000
Rep og vedlikehold	6	1 074 180	2 538 214	3 338 000	1 880 000
Forsikringer		551 146	478 745	553 000	578 000
Kommunale avgifter		1 748 609	3 188 556	3 647 000	2 654 000
Energi og fyring		157 337	170 264	218 000	151 000
Kabel-TV		824 538	695 679	744 000	881 000
Driftskostnader	7	565 466	685 271	738 000	647 000
P-plasser Løken Felles Sameie		1 073 640	18 883	1 074 000	1 074 000
Felleskostnader Løken Felles Sameie		29 526	74 328	76 000	66 000
Andre driftskostnader	8	146 017	205 972	210 000	208 000
Driftskostnader snøfreser		3 361	0	0	0
Sum driftskostnader		**6 848 177**	**8 880 727**	**11 387 000**	**8 826 000**
Driftsresultat før finansposter		**4 444 782**	**706 121**	**-353 000**	**2 208 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		55 975	73 600	0	0
Finanskostnad		1 352 413	1 313 083	1 270 000	1 191 000
Sum finansposter		**-1 296 438**	**-1 239 483**	**-1 270 000**	**-1 191 000**
Årsresultat		**3 148 344**	**-533 361**	**-1 623 000**	**1 017 000**
Overført til annen egenkapital	11	3 148 344	-533 361	0	0
Sum disponering		**3 148 344**	**-533 361**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	50 576 031	50 576 031
Sum varige driftsmidler		50 576 031	50 576 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**50 576 031**	**50 576 031**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		246 025	668 084
Kundefordringer		30 099	11 534
Andre fordringer		3 413 623	31 918
Sum fordringer		3 689 747	711 536
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 752 052	2 391 274
Sum omløpsmidler		**5 441 799**	**3 102 810**
SUM EIENDELER		**56 017 830**	**53 678 841**

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	14 400	14 300
Annen egenkapital	11	27 459 064	24 034 369
Sum egenkapital		**27 473 464**	**24 048 669**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	22 272 645	22 988 872
Borettsinnskudd	13, 14	5 986 238	5 959 838
Sum langsiktig gjeld		28 258 883	28 948 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		264 505	647 755
Annen kortsiktig gjeld		20 979	33 708
Sum kortsiktig gjeld		285 484	681 463
Sum gjeld		**28 544 367**	**29 630 172**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 017 830**	**53 678 841**

Borettslaget Løken III

Ann-Kristin Karlstad
Styrets leder

June Ruud
Styremedlem

Amine Mabel Bekkan Andresen
Styremedlem

Kjell Tore Nannestad
Styremedlem

Britt-Iren Stuestøl Winther
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.100.240, 3222.100.248, 3222.100.297 som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	7 754 705	7 211 484	7 751 000	7 825 000
Stipulerte renter	1 270 167	1 400 076	1 270 000	1 118 000
Stipulerte avdrag	708 810	678 876	709 000	787 000
Parkeringsplasser	1 067 130	1 077 553	1 074 000	1 074 000
Renhold	231 660	240 240	230 000	230 000
P-plasser Løken Felles Sameie	0	-1 059 420	0	0
Sum felleskostnader	**11 032 472**	**9 548 809**	**11 034 000**	**11 034 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	61 055	0	0	0
Bom	38 890	30 164	0	0
Portåpner	0	7 875	0	0
Gevinst ny andel	160 542	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**260 487**	**38 039**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder leie av ekstra parkeringsplass i juni og desember kr 1 055 og tilskudd fra ROAF til avfallsbrønner kr 60 000.

Gevinst ifbm salg av ny andel kr 160 542 = Vederlag kr 3 490 000 - kr 3 329 458 (byggekostnader, meglerkostnader, andel borettsinnskudd og andelskapital).

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	357 000	357 000	357 000	357 000
Arbeidsgiveravgift	50 337	50 337	50 000	50 000
Sum lønnskostnader	**407 337**	**407 337**	**407 000**	**407 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord og kaffe/brus til styrerom, ref note 8.
Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 750	6 750	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	201 861	192 615	202 000	210 000
Andre forvaltningstjenester	0	500	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	7 047	10 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	152 156	100 000	0
Sum konsulenttjenester	**208 611**	**359 068**	**324 000**	**222 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	8 359	8 359	8 000	8 000
Kontingent BORI	50 050	50 050	50 000	50 000
Sum kontingenter	**58 409**	**58 409**	**58 000**	**58 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	29 811	895 644	548 000	1 500 000
Vedlikehold VVS	73 076	365 379	50 000	0
Vedlikehold elektro	175 281	36 830	70 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	350 578	51 256	60 000	280 000
Vedlikehold eiendom	96 350	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	33 051	95 572	90 000	80 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	316 033	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	20 000
Større vedlikehold	0	1 093 533	2 500 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 074 180**	**2 538 214**	**3 338 000**	**1 880 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	120 017	207 603	250 000	120 000
Renholdstjenester	267 567	259 923	277 000	289 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	123 316	137 827	125 000	138 000
Gressklipping	54 566	79 918	86 000	100 000
Sum driftskostnader	**565 466**	**685 271**	**738 000**	**647 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	19 053	15 747	17 000	24 000
Søppeltømming/container	39 410	43 652	50 000	50 000
Lyskilder	0	66	0	0
Renholdsartikler	154	74	0	0
Verktøy og redskaper	17 043	10 913	0	0
Printer til styrerom	0	6 109	0	0
Inventar	1 250	480	0	0
Styre PC	0	6 795	0	0
Nøkler, låser og skilt	37 023	66 978	70 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	0	30 000	30 000
Kontorrekvisita	3 342	6 179	0	0
Lisenser/software	10 977	24 542	20 000	30 000
Kostnader tillitsvalgte	1 943	2 123	5 000	5 000
Generalforsamling	2 590	2 833	10 000	10 000
Velferdskostnader	4 831	5 751	0	0
Porto	31	0	0	0
Gave	0	5 750	0	0
Øredifferanser	9	0	0	0
Bankgebyrer	8 360	7 980	8 000	9 000
Sum andre driftskostnader	**146 017**	**205 972**	**210 000**	**208 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparater 1	Lekeapparater 2	Bom	P-plass/vei
Anskaffelseskost pr.01.01	259 874	41 100	336 250	176 548
Anskaffelseskost pr.31.12	259 874	41 100	336 250	176 548
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	259 874	41 100	336 250	0
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	176 548
Anskaffelsesår	2013	2014	2015	1975

	Vaktmester	Bygninger	Bygninger	Balkonger 1	Balkonger 2
Anskaffelseskost pr.01.01	19 604	21 735 891	4 799 133	11 445 646	12 399 206
Anskaffelseskost pr.31.12	19 604	21 735 891	4 799 133	11 445 646	12 399 206
Bokført verdi pr.31.12	19 604	21 735 891	4 799 133	11 445 646	12 399 206
Anskaffelsesår	1975	1975	2000	2011	2012

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 14 400 fordelt på 144 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	24 034 369	24 567 730
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 148 344	-533 361
Sum opptjent egenkapital 31.12	27 182 713	24 034 369
Tidligere års byggekostnader ifbm solgt andel	276 351	0
Annen egenkapital 31.12	27 459 064	24 034 369

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497174286	90497195283
Opptaksår	2022	2025
Rentesats	5,10	5,70
Beregnet innfridd	**30.10.2043**	**30.07.2026**
Opprinnelig lånebeløp	26 000 000	2 200 000
Nedbetalt tidligere	3 011 128	2 200 000
Nedbetalt i år	716 227	0
Lånesaldo 31.12	**22 272 645**	**0**
Saldo 5 år frem i tid	17 906 064	0

Note 13 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	28 258 883	28 948 710
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	50 576 031	50 576 031
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	30 855 200	30 855 200

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**2 421 347**	**3 623 629**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	3 148 344	-533 361
Byggekostnader ny andel tidligere år	276 350	0
Opptak langsiktige lån	2 200 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 916 227	-668 920
Endringer i andre langsiktige poster	26 500	0
B. Årets endring i disponible midler	2 734 967	-1 202 281
C. Disponible midler 31.12	**5 156 315**	**2 421 347**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 441 799	3 102 810
- Kortsiktig gjeld	285 484	681 463
= Disponible midler 31.12	**5 156 315**	**2 421 347**

23 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Ruud, June	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Ruud, June

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

Navn	Dato
Winther, Britt-iren Stuestøl	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Winther, Britt-iren Stuestøl

Navn	Dato
Andresen,Amine Mabel	**2026-03-01**

Identifikasjon

bankID Andresen,Amine Mabel

Navn	Dato
Karlstad, Ann-Kristin	**2026-03-06**

Identifikasjon

bankID Karlstad, Ann-Kristin

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken III som viser et overskudd på NOK 3 148 344. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 09.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

09.03.2026 21:35:56

Signaturmetode

Buypass (NO)

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn:..... for .... år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Kjell Tore Nonnestad... for 2 år Adresse. Blåstjerneveien 12, 1475 Finstadjord
2. Navn: Snezana Muakurtey..... for 2 år Adresse. Blåstjerneveien 12, 1475 Finstadjord
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Heidi Haaland Gustavsen Adresse. Blåstjerneveien 16, 1475 Finstadjordet
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Kjersti Sagstad..... Adresse. Blåstjerneveien 8, 1475 Finstadjordet
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato...../.....- 2026

I valgkomiteen for .....**Borettslag**

.....

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

VEDTEKTER

for BORETTSLAGET LØKEN III, org nr 950 143 115

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BORETTSLAGET LØKEN III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet og på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen som skal godkjennes av generalforsamlingen. Det er ikke fritt frem vedrørende dyrehold, det skal godkjennes av styret.

(6) Alle biloppstillingsplasser har mulighet for elbillading. Se egne vedtekter fra Løken Felles Sameie.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier står selv ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel på forsikringsskade ved bruk av borettslagets forsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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.

(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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Borettslaget kan montere kameraovervåking i hver enkelt oppgang, fellesrom og ved utvendig bom og søppelbrønner i forbindelse med flere tilfeller av innbrudd og hærværk. Film materiale slettes etter 7 dager og det er kun et utpekt styremedlem som har tilgang til materiale. Dette vil føre til økt sikkerhet og også kunne avhjelpe politiet der det er nødvendig.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, 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 boligbyggelaget.

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

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Husordensregler for BRL LØKEN III

Sist endret 1. september 2023

Dette borettslag er et borettslag for andelslaget Løken III hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at dets miljø er best mulig.

§1
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte leieboerne er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldrenes erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn og øvrige bestemmelser om skade erstatning i visse forhold jf. lov av 13. juni 1969.

§2
Borettshaverne er ansvarlig for at alle fellesrom/sykkelrom i og utenfor blokkene holdes rene. Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjeller.

§3
Biler, motorsykler, mopeder og tråsykler settes på de av borettslagets dertil anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger.

§4
Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er uønsket. Dører til kjellere skal være låst. Utgangsdører skal til enhver tid være låst.

§5
Sykler, ski, kjelker og lignende skal settes på anviste plasser og ikke i trapperom og ganger. Barnevogner kan settes i trapperom så fremt de ikke er til unødig hinder.

§6
Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er ikke tillatt å hensette sekker med søppel utenfor søppelbrønner. Papiravfall skal kastes i papircontainer. Alle avfallscontainere er plassert ved snuplassen og ved gjesteparkering i Blåstjerneveien. Spesialavfall skal på miljøstasjonen av den enkelte andelseier.

§7
Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangen er ikke tillatt.

§8
Uten skriftlig melding til borettslagets styre er det ikke lov å holde hund eller katt. Når det gjelder katt, gis det kun tillatelse til innekatt. I tillegg må alle innordne seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

§9
Ønskes det å sette opp kjøkkenvifte, må det være med kullfilter. Slike som kobles til det felles vifteanlegget er ulovlig, da det ødelegger for de andre.

§10
Vaktmestere skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter. Han bør helst ikke forstyrres utenfor arbeidstiden.

§11
Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder blant annet regler for bruk av parkeringsplasser og lignende.

§12
Bruk av bor / drill og snekring/ banking er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl. 20.00 på hverdager. I helgene kan slike gjøremål foretas på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. Bruk av bor/drill og snekring/banking skal ikke foregå på søndager og helligdager. Radio/stereoanlegg må ikke anvendes med et støynivå slik at naboer sjeneres. Øvrig bruk av musikkinstrumenter bør ikke forekomme etter kl. 20.00. Bruk av ball o.l. innendørs som gir gjenklang til naboer er ikke tillatt.

§13
På området til Løken III borettslag er det ikke tillatt å skyte opp (sende opp) raketter i forbindelse med nyttårsfeiring.

§14
Alle andelseiere / beboere i borettslaget er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende garasje og parkeringsregler som gjelder for Løken I-II-III brl.

§ 15
I borettslagets fellesrom samt i og utenfor oppganger er det forbudt å røyke.

§16
Det er ikke tillatt med fast montering av parabolantenne på borettslagets eiendom. Beboere bes om å benytte digitalt nett som er installert i borettslaget.

§17
I borettslaget er det kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill ved grilling på balkongene. Ved bruk av gass se egne retningslinjer her:
Brannsikkerhet og grilling på balkongen (sfty.no)

43

LØKEN FELLES SAMEIE

LØKEN FELLES SAMEIE
STYRETS ÅRSMELDING 2025

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jon Onshus	(Borettslaget Løken I)
Styremedlem	:	Faraidon Hadi	(Borettslaget Løken II)
Styremedlem	:	Kjell Nannestad	(Borettslaget Løken III)
Varamedlem	:	Nils Olav Grøtnes	(Borettslaget Løken I)
Varamedlem	:	Atle Jacobsen	(Borettslaget Løken II)
Varamedlem	:	Ann-Kristin Karlstad	(Borettslaget Løken II)

SELSKAPSINFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
E-post 990248125@bori.no
EHF: 990 248 125

SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Aneo

Eiendommene har Knr. Gnr. Bnr. 3222.100.299, 3222.100.301, 3222.100.302, 3222.100.303, 3222.100.237, 3222.100.238 i Lørenskog kommune.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie.

Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Håkon Bjørnholt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).
Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos BORI for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

STYRETS ARBEID

Siden ordinært årsmøte mandag 05.05.2025 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.
År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renset.
År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.
År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.
År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.
År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
År 2018 - Fornying av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.
År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelgarasje.
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.

År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene
År 2023 – større oppgradering store p.plass el anlegg utebelysning.
År 2023 – Installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.
År 2024 – Rustbehandling og sveising av garasjehus vegger
År 2024 – Byttet styresystem, motor og oppheng garasjeporter garasjehus
År 2024 – Byttet fra gjesteparkeringskort til elektronisk løsning
År 2025 – Reparert porter og lys I noen rekkegarasjer
År 2025 – Inngått avtale med Håkon Bjørnholt om snørydding, strøing og feiing.
År 2025 – Fjernet stikkontakter i rekkegarasjene.
År 2025 – Løpende vedlikehold og oppfølging av porter i garasjehuset.
År 2025 – Oppfølging av drift av elbilladere på parkeringsplassene.

REGNSKAPET FOR 2025
Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2 584 645 og et positivt årsresultat på kr 1 347 586.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
- Driftskostnader ble 221 196 lavere på grunn av mindre kostnader til snøbrøyting og gressklipping.
- Rentekostnader ble 35 941 lavere enn budsjettert på grunn av to rentenedganger i 2025.

Arbeidskapital, likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2025 kr 4 023 217.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2026

Felleskostnader
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2026.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2025 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2026 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2026 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587279.8.1.
Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig.
Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.
Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00.

Parkering og lading av bil Sameiet har 655 parkeringsplasser.

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 57 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler/portåpnere/mobilåpning til rekkegarasjene, parkeringshus kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Håkon Bjørnholt om snørydding og strøing og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo mobility.

Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 814 639	3 748 118	3 983 635	3 948 000
Annen driftsinntekt	2	3 500	33 600	0	0
Sum driftsinntekter		**3 818 139**	**3 781 718**	**3 983 635**	**3 948 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	165 445	165 531	166 000	166 000
Konsulenttjenester	4	39 112	40 647	43 000	44 000
Rep og vedlikehold	5	264 675	543 999	204 000	332 000
Forsikringer		52 670	46 205	51 000	55 000
Energi og fyring		110 972	138 656	153 000	125 000
Driftskostnader	6	372 804	565 251	594 000	611 000
Andre driftskostnader	7	227 815	230 844	236 000	242 000
Sum driftskostnader		**1 233 494**	**1 731 133**	**1 447 000**	**1 575 000**
Driftsresultat før finansposter		**2 584 645**	**2 050 585**	**2 536 635**	**2 373 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		123 000	74 378	0	0
Finanskostnad		1 360 059	1 425 906	1 396 000	1 244 000
Sum finansposter		**-1 237 059**	**-1 351 529**	**-1 396 000**	**-1 244 000**
Årsresultat		**1 347 586**	**699 057**	**1 140 635**	**1 129 000**
Overført udekket tap	9	1 347 586	699 057	0	0
Sum disponering		**1 347 586**	**699 057**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 112 961**	**9 112 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		57 061	52 670
Andre fordringer		0	2 800
Prosjekt regnskap		0	0
Sum fordringer		57 061	55 470
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 254 174	3 415 154
Sum omløpsmidler		**4 311 235**	**3 470 624**
SUM EIENDELER		**13 424 197**	**12 583 586**

Balanse 31.12.2025

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-9 814 832	-11 162 418
Sum egenkapital		**-9 814 832**	**-11 162 418**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	22 951 010	23 564 317
Sum langsiktig gjeld		22 951 010	23 564 317
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 291	1 016
Annen kortsiktig gjeld	12	214 728	180 670
Sum kortsiktig gjeld		288 019	181 686
Sum gjeld		**23 239 029**	**23 746 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 424 197**	**12 583 586**

Løken Felles Sameie

Jon Aleksander Elton Onshus Styrets leder	Kjell Tore Nannestad Styremedlem	Faraidon Hadi Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 655 parkeringsplasser og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.100.299, 3222.100.301, 3222.100.302, 3222.100.303, 3222.100.237, 3222.100.238 til beste for Borettslagene Løken I, II og III.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	109 639	157 478	283 000	243 000
Parkeringsplasser	3 705 000	3 590 640	3 700 635	3 705 000
Sum felleskostnader	**3 814 639**	**3 748 118**	**3 983 635**	**3 948 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Portåpner	3 500	33 600	0	0
Sum andre driftsinntekter	**3 500**	**33 600**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	145 000	145 000	145 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 445	20 531	21 000	21 000
Sum lønnskostnader	**165 445**	**165 531**	**166 000**	**166 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	4 500	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	32 642	31 147	33 000	34 000
Andre forvaltningstjenester	1 470	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	0	5 000	0	0
Sum konsulenttjenester	**39 112**	**40 647**	**43 000**	**44 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold elektro	79 426	30 156	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	80 257	34 524	50 000	10 000
Vedlikehold garasjer	53 543	456 705	130 000	290 000
Vedlikehold brannsikring	51 449	22 614	24 000	32 000
Sum vedlikeholdskostnader	**264 675**	**543 999**	**204 000**	**332 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	262 242	387 518	407 000	433 000
Gressklipping	110 562	177 734	187 000	178 000
Sum driftskostnader	**372 804**	**565 251**	**594 000**	**611 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	170 388	165 360	173 000	172 000
Søppeltømming/container	13 320	16 547	13 000	14 000
Lyskilder	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	0	2 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	12 307	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	100	0	0	0
Lisenser/software	42 577	35 430	10 000	20 000
Årsmøte	0	0	2 000	0
Bankgebyrer	1 430	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**227 815**	**230 844**	**236 000**	**242 000**

Note 8 Anleggsmidler

	Garasjer 1	Garasjer 2	Garasjer 3
Anskaffelseskost pr.01.01	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelseskost pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
Bokført verdi pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelsesår	2014	2015	2016

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 162 418	-11 861 474
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 347 586	699 057
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 814 832	-11 162 418
Udekket tap 31.12	-9 814 832	-11 162 418
Sum egenkapital 31.12	**-9 814 832**	**-11 162 418**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497174278	90497174251	90497174243
Opptaksår	2022	2022	2022
Rentesats	5,49	5,49	5,49
Beregnet innfridd	**28.02.2047**	**28.02.2042**	**28.02.2047**
Opprinnelig lånebeløp	4 638 090	7 377 979	13 423 008
Nedbetalt tidligere	304 892	687 493	882 375
Nedbetalt i år	97 796	232 499	283 012
Lånesaldo 31.12	**4 235 402**	**6 457 987**	**12 257 621**
Saldo 5 år frem i tid	3 625 320	5 029 144	10 492 167

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 951 010	23 564 317
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 112 961	9 112 961
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	26 000 000	26 000 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til Løken I	52 236	35 713
Gjeld til Løken II	74 436	50 891
Gjeld til Løken III	46 686	31 918
Andre påløpte kostnader	12 973	62 148
Avsatte påløpte kostnader	28 398	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**214 728**	**180 670**

Andre påløpte kostnader gjelder Fortum Strøm AS, strøm/nettleie for desember. Avsatte påløpte kostnader gjelder Aneo Mobility AS, tjenesteavtale ladeanlegg for november og desember.

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**3 288 938**	**3 163 575**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 347 586	699 057
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-613 307	-573 694
B. Årets endring i arbeidskapital	734 279	125 363
C. Arbeidskapital 31.12	**4 023 217**	**3 288 938**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 311 235	3 470 624
- Kortsiktig gjeld	288 019	181 686
= Arbeidskapital 31.12	**4 023 217**	**3 288 938**

43 Løken Felles Sameie					
AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.2025	Felles	Garasjehus	Parkeringsplass	Rekkegarasje	Totalt
• 3600 - Generelle Felleskostnader	109 639	0	0	0	109 639
• 3608 - Parkeringsplasser	0	1 357 140	1 509 780	838 080	3 705 000
• 3655 - Portåpner	0	3 500	0	0	3 500
SUM DRIFTSINNTEKTER	**109 639**	**1 360 640**	**1 509 780**	**838 080**	**3 818 139**
• 5400 - Arbeidsgiveravgift	20 445	0	0	0	20 445
• 5330 - Godtgjørelse til styre	145 000	0	0	0	145 000
• 6200 - Elektrisitet (strøm)	0	70 841	11 898	28 233	110 972
• 6310 - Driftskostnader ladeanlegg	0	53 530	97 779	19 080	170 388
• 6320 - Søppeltømming/container	13 320	0	0	0	13 320
• 6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	0	92 079	112 160	58 003	262 242
• 6383 - Gressklipping	0	35 459	49 282	25 821	110 562
• 6603 - Vedlikehold elektro	0	10 691	0	68 735	79 426
• 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	5 504	0	28 498	46 256	80 257
• 6607 - Vedlikehold garasjer	0	44 512	2 558	6 473	53 543
• 6614 - Vedlikehold brannsikring	0	51 449	0	0	51 449
• 6701 - Revisjon	5 000	0	0	0	5 000
• 6710 - Forretningsførerhonorar	32 642	0	0	0	32 642
• 6711 - Andre forvaltningstjenester	1 470	0	0	0	1 470
• 6800 - Kontorrekvisita	100	0	0	0	100
• 6810 - Lisenser/software	2 023	40 554	0	0	42 577
• 7500 - Forsikringspremie	5 705	28 722	821	17 422	52 670
• 7770 - Bank og kortgebyrer	1 430	0	0	0	1 430
SUM DRIFTSKOSTNADER	**232 639**	**427 837**	**302 996**	**270 023**	**1 233 494**
• 8050 - Renteinntekter bank	123 000	0	0	0	123 000
• 8150 - Rentekostnad Garasjehus	0	250 675	0	0	250 675
• 8151 - Rentekostnad Rekkegarasjer	0	0	0	384 704	384 704
• 8152 - Rentekostnad Parkeringsplass	0	0	724 680	0	724 680
SUM FINANSPOSTER	**123 000**	**-250 675**	**-724 680**	**-384 704**	**-1 237 059**
ÅRSRESULTAT	**0**	**682 128**	**482 104**	**183 353**	**1 347 586**
AVDRAG PÅ LÅN	0	97 796	283 012	232 499	613 307
ENDRING I ARBEIDSKAPITAL	0	584 332	199 092	-49 146	734 279
ARBEIDSKAPITAL PR 31.12.2025	0	715 139	3 122 140	185 937	4 023 217

43 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Onshus, Jon A Elton	**2026-03-02**	**Hadi, Faraidon**	**2026-03-09**

Identifikasjon

bankID Onshus, Jon A Elton

Identifikasjon

bankID Hadi, Faraidon

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 1 347 586. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

11.03.2026 23:43:01

Signaturmetode

Buypass (NO)

V E D T E K T E R

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 5. mai 2025 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

100/299 Stripe bak rekkegarasjer

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlige og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggsplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak
Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold
Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester
Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp
Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret
Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

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

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører
Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt
På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett
Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte
Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling
Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet
Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.

2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III
Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. **Skilting**
   Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

   Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølgning av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

   Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. **Gjesteparkering**
   Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.
   Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.
   Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. **Handicap-plasser**
   Løken I og II har egne HC-plasser
   Kun de som har gyldig HC-kort utsted av kommunen, kan få innvilget plass.

4. **Beboernes ansvar**
   Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. **Behov for dispensasjon ved flytting o.l.**
   Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. **Bilvrak o.l.**
   Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. **Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding ~~og~~, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg**
   Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. **Bruk av parkeringsplass**
   Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
   Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

   Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. **Strøm**
   Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

10. **Elbil – og Motorvarmeledninger**.
    Det er ikke tillatt å etterlate ledning til strømkontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

11. **El-bil/hybrid-bil**
    Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

Sist endret på ordinært årsmøte 05.05.2025

23 Borettslaget Løken III

Utkast til protokoll for ordinær generalforsamling 28.04.2026
Sted: Snøklokkeveien 2 (Barnehagen)
31 av 144 mulige stemmegivere var representert. 30 deltok fysisk, 1 representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Vedtatt med 31 stemmer

Hege Sand fra BORI BBL velges som møteleder og sekretær. Renato Førland Steger signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

Styrets forslag Vedtatt med 31 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 11 292 959 mot budsjett 11 034 000
Utgifter: 6 848 177 mot budsjett 11 387 000

Resultat: 3 148 344 mot budsjett -1 623 000
Disponible midler pr 31.12: 5 156 315

Styrets forslag Vedtatt med 31 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 4 A: Styrehonorar

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

Styrehonorar Alternativ 1 Vedtatt med 23 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 357 000. I tillegg innvilges et ekstraordinært styrehonorar for foregående periode på kr 75 000 på grunn av ekstra arbeid ifbm salg av ny andel.

Totalt kr 432 000 som fordeles internt i styret.

Styrehonorar alternativ 2 - 8 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 357 000. I tillegg innvilges et ekstraordinært styrehonorar for foregående periode på kr 50 000 på grunn av ekstra arbeid for ifbm salg av ny andel.

Totalt kr 407 000 som fordeles internt i styret.

Totalt antall stemmer: 31

Sak 4 B: Honorar til valgkomite

B) Forslag på honorar til valgkomiteen er kr 7.000

Styrehonorar Vedtatt med 31 stemmer

Honorar til valgkomite for foregående periode settes til kr 7 000.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 5 A: Innkomne saker

A) Forslag til vedtektsendring fra styret (Krever 2/3 flertall)

Nytt punkt i vedtektene 4-1 (7):
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget da det ikke er egnet drenering, samt at varmepumper gir vibrasjoner i betongen og støy.

Innsenders forslag Vedtatt med 29 stemmer

Nytt punkt i vedtektene 4-1 (7):
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget da det ikke er egnet drenering, samt at varmepumper gir vibrasjoner i betongen og støy.

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 5 B-1: Innkomne saker

B) Innkomne forslag fra Geir Høen

1. Beplantning-1

Det ville vært fint om det ble plantet busker/trær langs gjerdet mot Gamleveien. Dette vil bl.a skjerme for trafikkstøy. Det var to fine epletrær som stod i grøfta i mange år, men da de stod utenfor gjerdet tok kommunen og fjernet disse. De var begge fine rasteplasser for fugler.

Styrets innstilling:
Styret støtter innsendes forslag, men for å fordele kostnadene plantes noen busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien hvert år fremover. Dette avhenger av at beboerne bidrar med vanning av buskene.

Innsenders forslag Vedtatt med 27 stemmer

Det plantes busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien. Kostnadene fordeles ved å plante noen busker og trær hvert år fremover. Beboerne bidrar med vanning av buskene.

Mot - 4 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 5 B-2: Innkomne saker - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
2. Beplantning-2
I forbindelse med rehabilitering av kantstein utenfor Blå 26-28 ble snøbærbuskene fjernet. Disse var ideelle rasteplasser og boplasser for både fugler, insekter og edderkopper.
Foreslår at det plantes nye busker litt lenger unna gangveien slikt av vi får brutt opp den åpne gressflaten og gjort plenen litt mer økovennlig.

Mot - 23 stemmer

Styret ønsker ikke at det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30 siden hekken er til hinder for snørydding.

Innsenders forslag - 4 stemmer

Det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30
Totalt antall stemmer: 27 / Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5 B-3: Innkomne saker - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
3. Mating av fugler
Det foregår i dag en begrenset mating av fugler i vinterhalvåret i buskene ovenfor søppelanlegget. Foreslår at det sette opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren. Vedlegger forslag til utforming.

Mot - 28 stemmer

Imot. Det er ikke tillatt å mate fugler siden dette tiltrekker seg skadedyr som mus og rotter.

Innsenders forslag - 2 stemmer

Det settes opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren.
Totalt antall stemmer: 30 / Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomitè for 1 år

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Kjell Tore Nannestad	1. valg
Shendi Mergime Muqkurtaj	2. valg

Totalt antall stemmer: 31

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Heidi Haaland Gustavsen	1. valg
Renato Førland Steger	2. valg

Totalt antall stemmer: 31

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Ali Asim Kazmi	1. valg
Kjersti Sagstad	2. valg

Totalt antall stemmer: 31

Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (3 posisjoner)

Ann-Kristin Karlstad	1. valg
June Ruud	2. valg
Kjell Tore Nannestad	3. valg

Totalt antall stemmer: 31

Varadelegat (3 posisjoner)

Britt-Iren Winther	1. valg
Heidi Haaland Gustavsen	2. valg
Renato Førland Steger	3. valg

Totalt antall stemmer: 31

Ordinær generalforsamling 28.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	2026-04-28	Steger, Renato Førland	2026-04-28

Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

bankID Steger, Renato Førland

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/240
Adresse: Blåstjerneveien 28
Utskriftsdato: 19.08.2026
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.

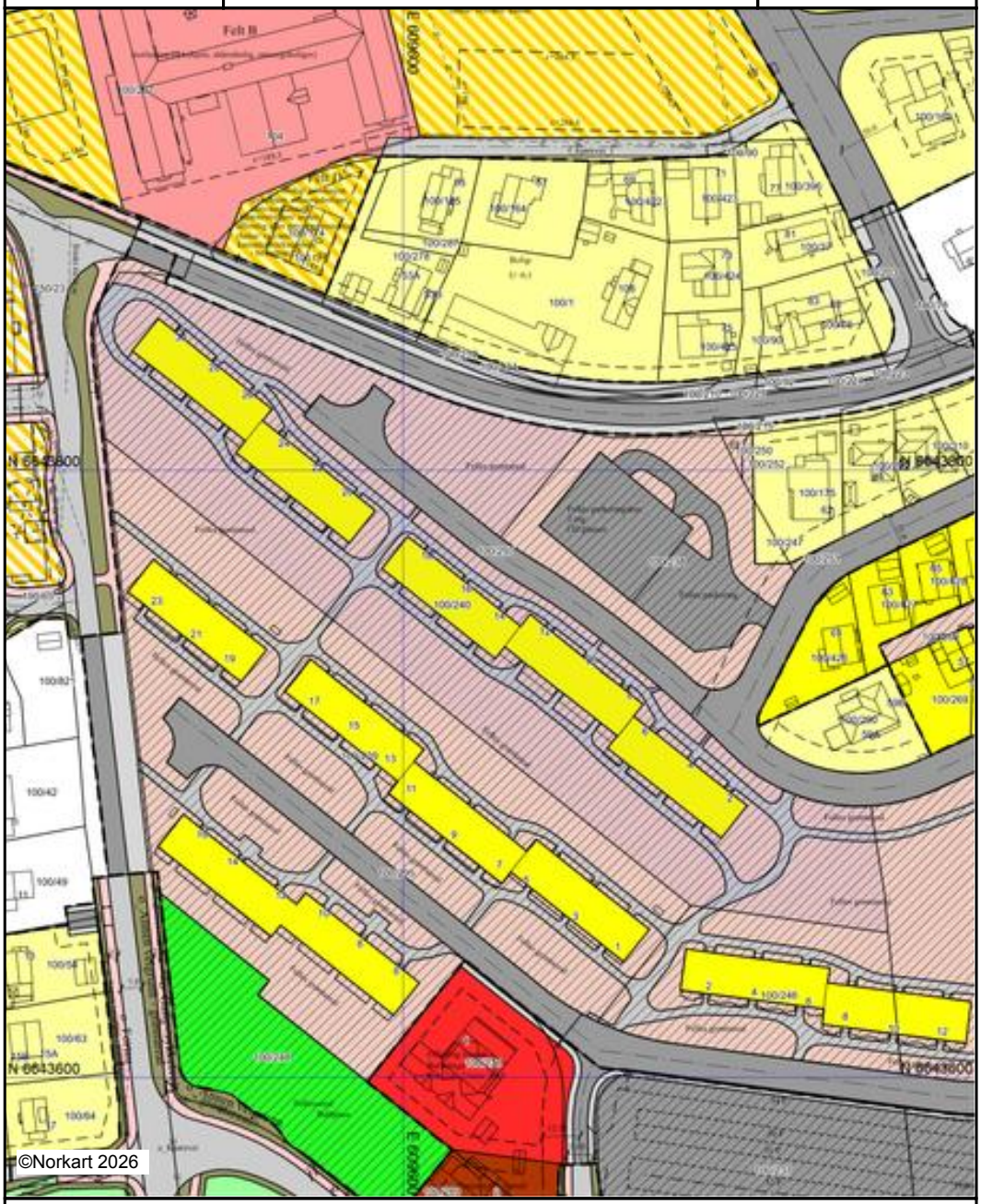
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/240
Adresse: Blåstjerneveien 28
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



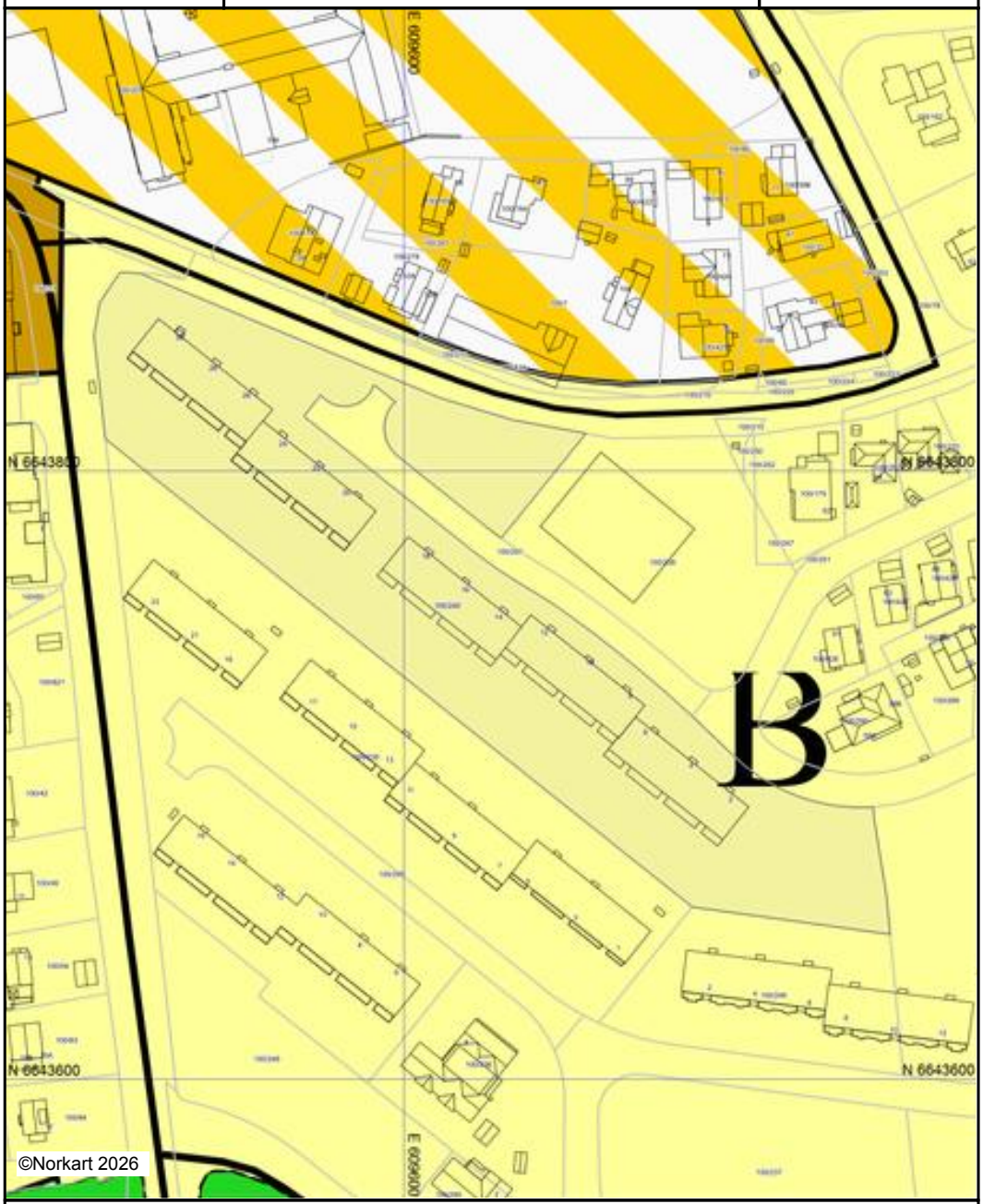
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/240
Adresse: Blåstjerneveien 28
Utskriftsdato: 19.08.2026
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 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

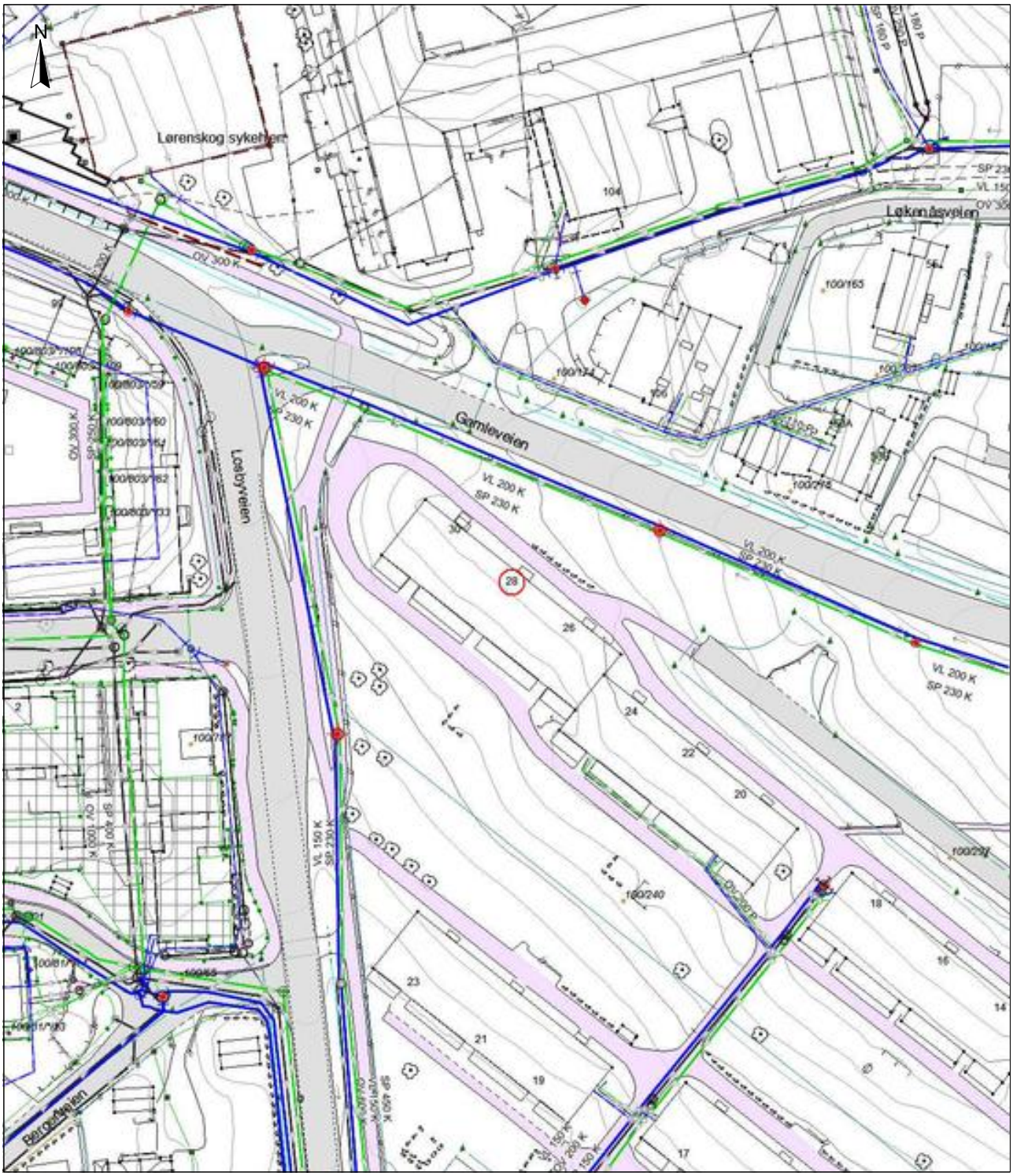
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **100** Bnr.: **240** Adresse: **Blåstjerneveien 28**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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



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

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 100/240
Adresse: Blåstjerneveien 28
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåstjerneveien 28, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 548 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

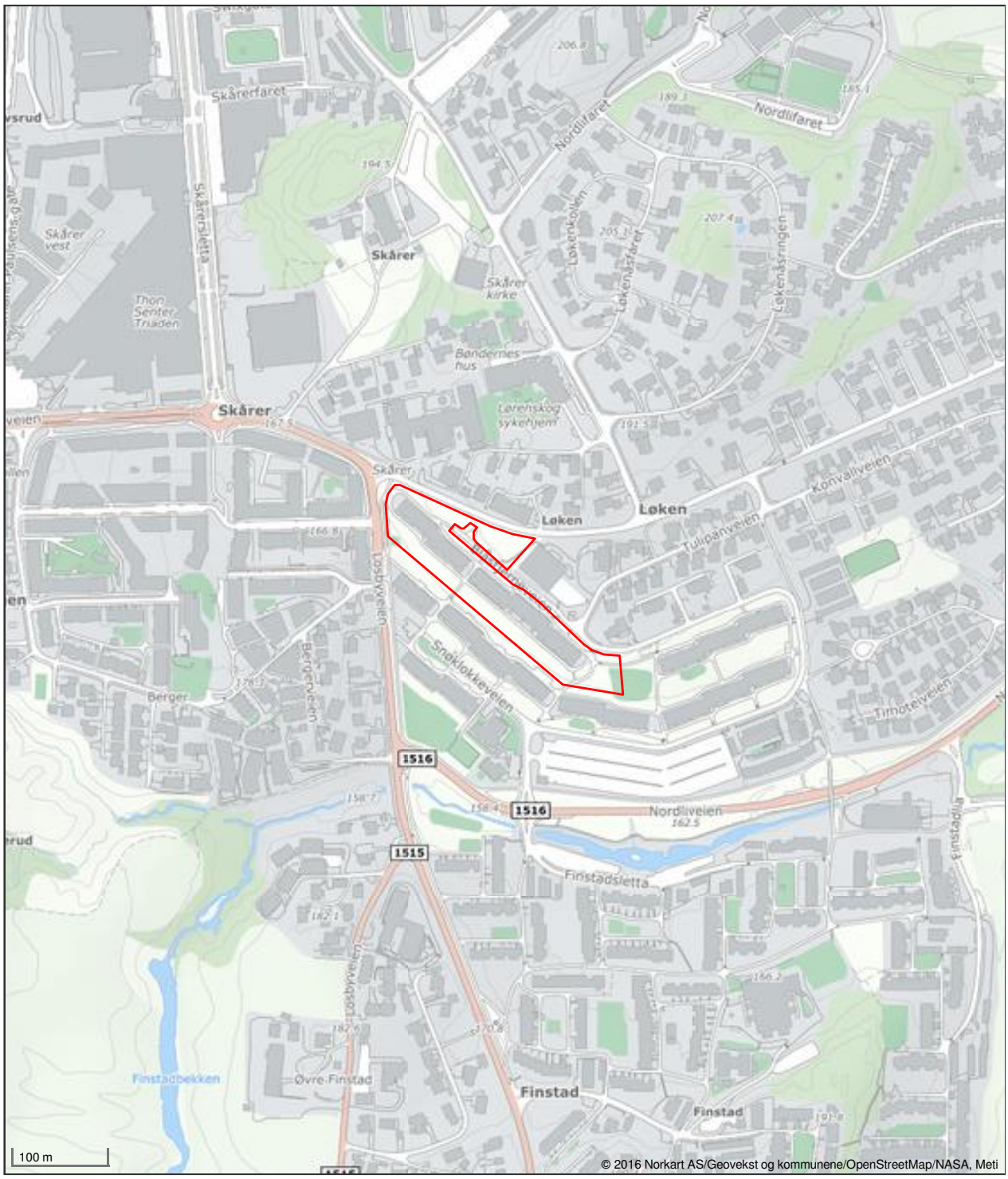
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1971003
Navn	Løken - Sørli
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.12.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9270/1971003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 253 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 11 793 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 490 m^2 **Formål** Felles gangareal

Id	1981007
Navn	Gang-/sykkelvei langs Gamleveien fra Losbyveien til Løkenåsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.1981
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Utskriftsdato: 19.08.2026

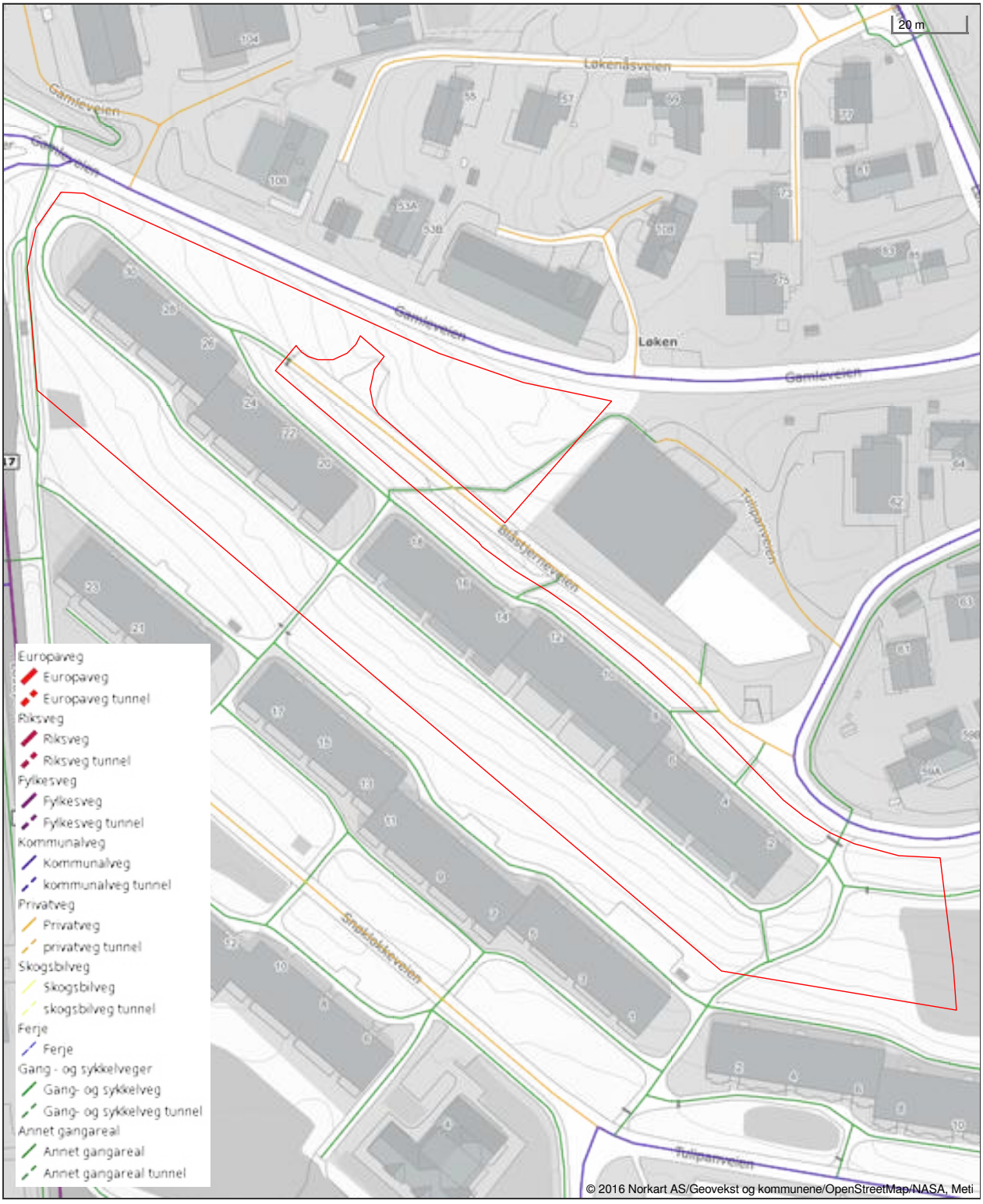
Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/240//



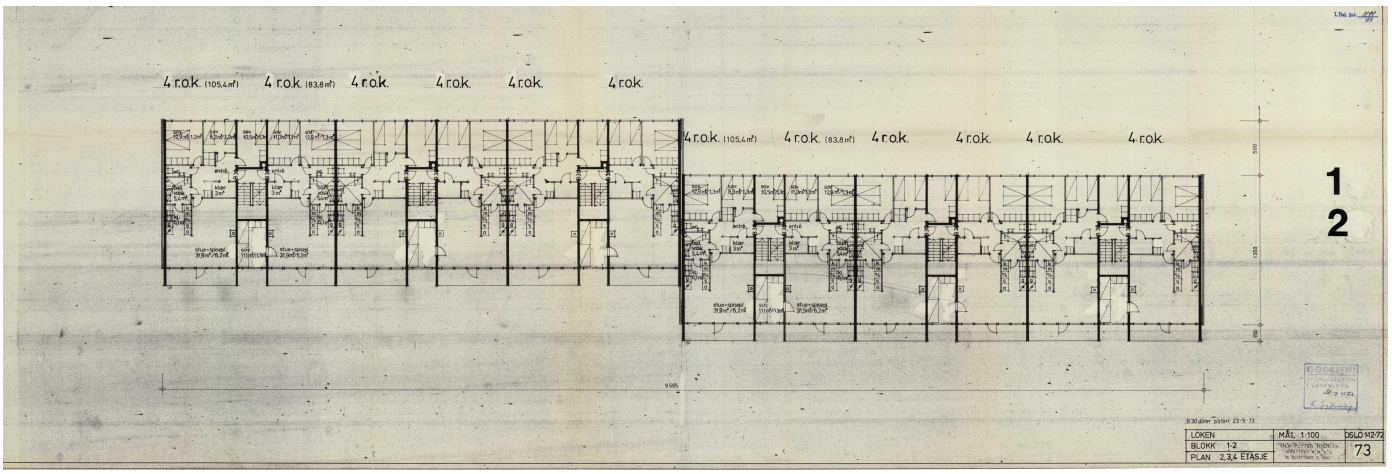
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

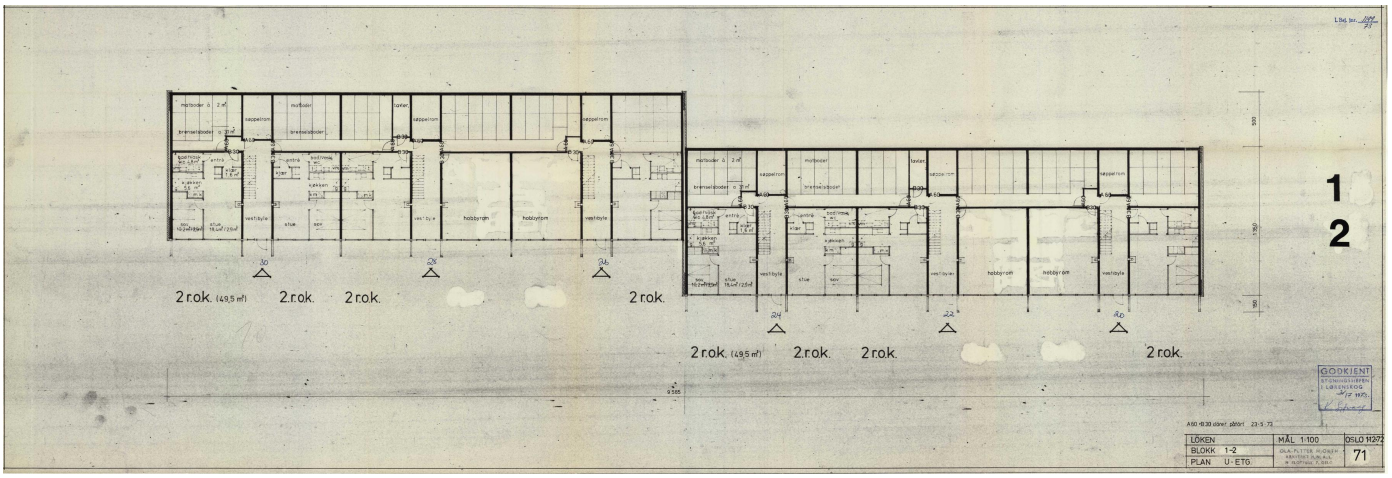
Utskriftsdato: 19.08.2026

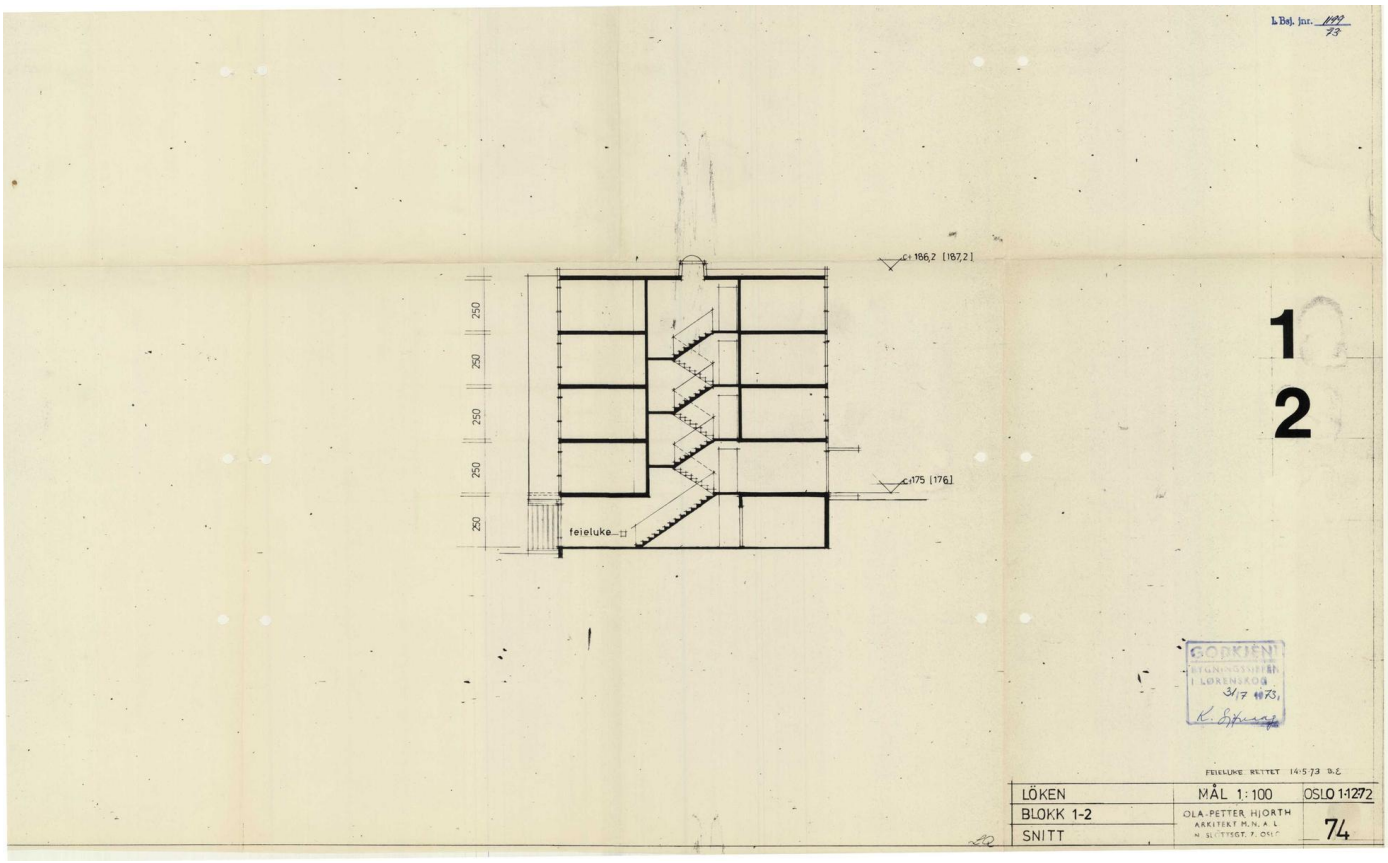
Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/240//

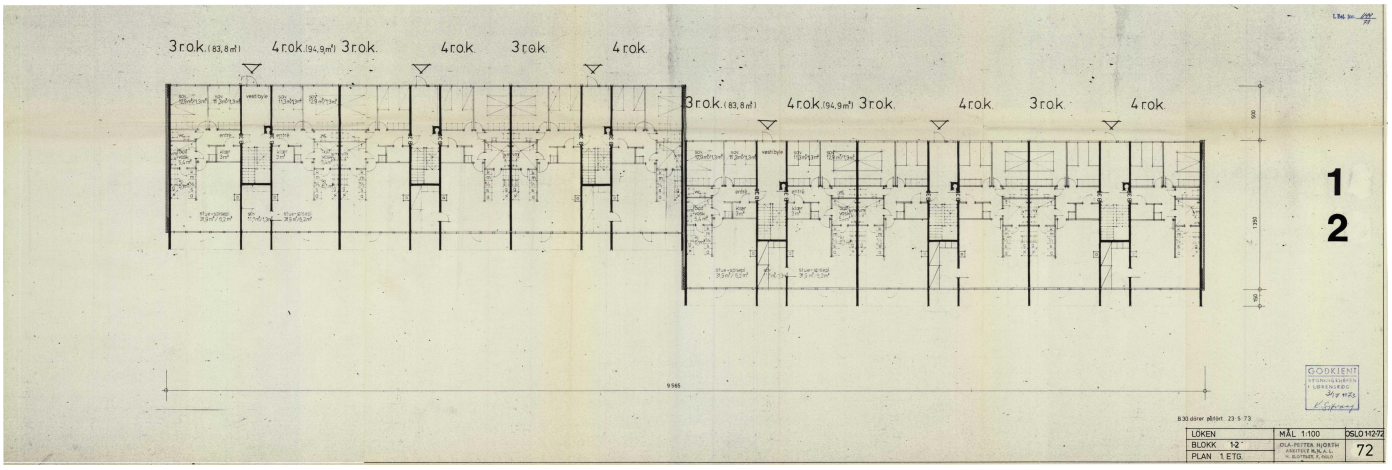


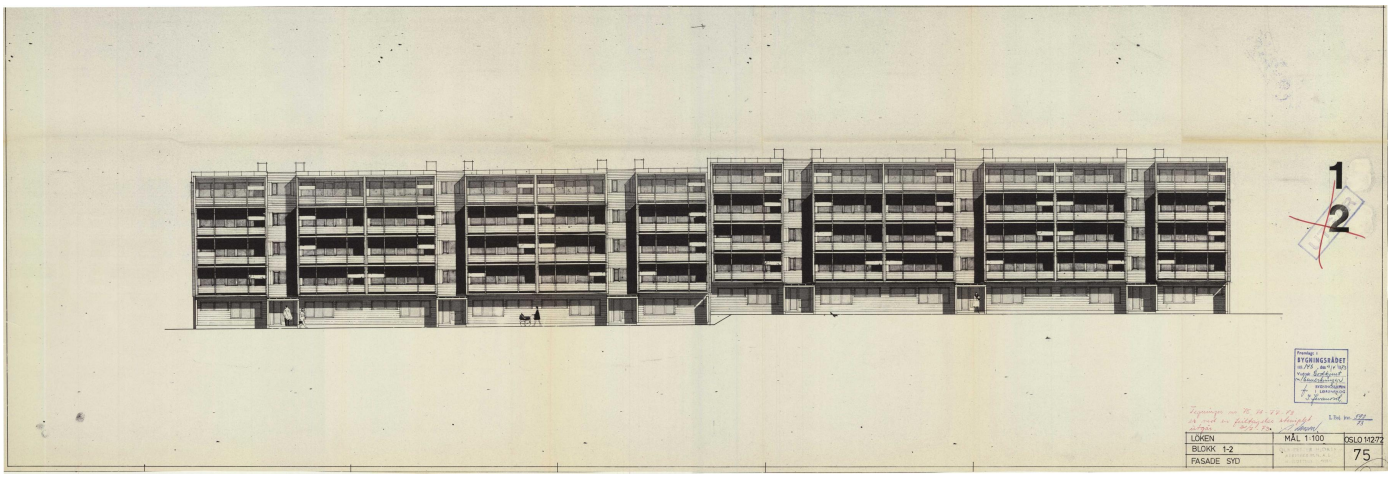
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

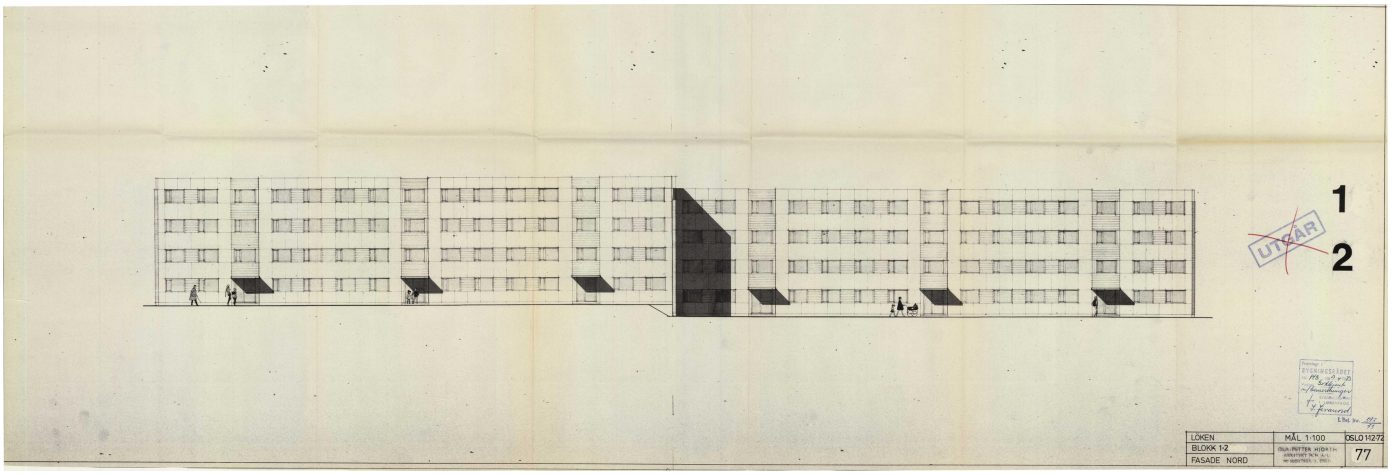

4 r.o.k. (105,4 m²)
4 r.o.k. (83,8 m²)
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k. (105,4 m²)
4 r.o.k. (83,8 m²)
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
1
2
LØKEN
BLOKK 1-2
PLAN 2,3,4 ETASJE
MÅL 1:100
DSLO 112-72
73


1
2
2 r.rok. (49,5 m²)
2 r.rok.
2 r.rok.
2 r.rok.
2 r.rok. (49,5 m²)
2 r.rok.
2 r.rok.
2 r.rok.
GODKJENT
LØKEN
BLOKK 1-2
PLAN U-ETG.
MÅL 1:100
OSLO 1972
71


L.Bøj. jnr. 1197/73
c+186,2 [187,2]
250
250
250
250
250
c+175 [176]
feieluke
1
2
GODKJENT
BYGNINGSTILSYNET
I LØRENSKOG
31/7 1973
K. Sjøvaag
FEIELUKE RETTET 14.5.73 O.E
LÖKEN
BLOKK 1-2
SNITT
MÅL 1:100
OSLO 1-1272
OLA-PETTER HJORTH
ARKITEKT M.N.A.L
74


3 rok. (83,8 m²)
4 rok. (94,9 m²)
3 rok.
4 rok.
3 rok.
4 rok.
3 rok. (83,8 m²)
4 rok. (94,9 m²)
3 rok.
4 rok.
3 rok.
4 rok.
1
2
GODKJENT
LØKEN
MÅL 1:100
DSLO 112/72
BLOKK 1-2
PLAN 1. ETG.
72


1
2
BYGNINGSRÅDET
LÖKEN
BLOKK 1-2
FASADE SYD
MÅL 1:100
OSLO 112/72
75


1
2
UTGÅR
LÖKEN
BLOKK 1-2
FASADE NORD
MÅL 1:100
OSLO 11272
77

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Balco AB
Sandstuveien 60 A c/o Balco AS

1184 OSLO

Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 11/2194 - 21/12/36739 **Klassering:** 100/240 **Dato:** 10.09.2012

Blåstjerneveien 2-30 gnr 100 bnr 240 - Utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 7.9.2012, merket snr. 11/2194-18. Ferdigattest meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
BORETTSLAGET LØKEN III Alexander Kiellands gate 2 B 2000 LILLESTRØM

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 100/240
Arkivsak: 11/2194/19
Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	521/12	07.09.2012

Blåstjerneveien 2-30 gnr 100 bnr 240 - Utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest - vedtak

Vedlegg:
Gebyr.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag:
Balco AB anmoder om ferdigattest for utvidede og innglassede balkonger i Blåstjerneveien 2-30, gnr. 100 bnr. 240, i søknad datert 6.9.2012, mottatt her 7.9.2012 og gitt saksnummer 11/2194-18.

Ferdigattest meddeles.

Saksopplysninger/vurdering:
I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen. Tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert til byggverkets eier.

Vedlagt anmodning om ferdigattest følger flyfoto som viser ferdig tiltak, samt oppdatert gjennomføringsplan som erklærer at alle ansvarsbelagte arbeider er avsluttet.

På bakgrunn av innsendt søknad og oppdatert gjennomføringsplan som erklærer at sluttkontroll er fullført og ingen feil eller mangler innen fagområdene er avdekket, innvilges anmodning om ferdigmelding.

Vedtak:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 7.9.2012, merket snr. 11/2194-18. Ferdigattest meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Lørenskog, 7.9.2012.

Tore Rønsberg
sekssjonsjef

Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk avdeling
KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL
Telefon 70 12 30

1470 Lørenskog. 27. juli 1987
RÅDHUSET

Per Øvringmo
Vestvollveien 6
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A 100/212 JKR/ale

BLÅSTJERNEVEIEN 20 - 30, (BLOKK 1 OG 2) OG BLÅSTJERNEVEIEN 2 - 18, (BLOKK 3, 4 OG 5) GNR. 100, BNR. 212, FERDIGATTEST.

Det ble den 22.7.87 foretatt inspeksjon av fasadeforandring.

Kfr. byggemelding datert 14.2.86.

En fant alle arbeider utført.
Ferdigeattest meddeles herved.

J. K. Rømcke
saksbehandler

Kopi: Løken III v/Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80,
1472 FJELLHAMAR

26. juni 1974.

AL/IJ.

Østlandske Ing. og Entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1473 FJELLHAMAR.

AD: LØKEN, GNR. 100 BNR. 212. BLOKK 1 OG 2. BRUKSTILLATELSE.

Det er foretatt ferdigkontroll av 2 blokker på ovennevnte eiendom.

Det gjenstår kun en del utvendig planeringsarbeider før ferdigattest kan utstedes.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen fristen utferdiget av de respektive.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

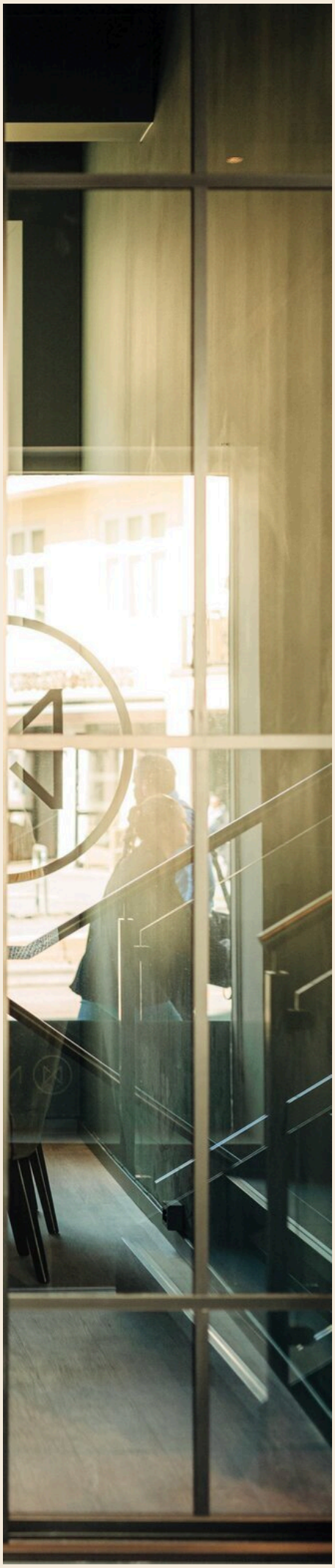
Gjenpart sendt:
Lørenskog Boligbyggelag
Rørleggerkontrollen
Brannvesenet.

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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: 65-0182/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blåstjerneveien 28 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 240 (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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848