NORDVIK

Hogstveien 23

3 soverom | 106 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Hogstveien 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
73	Om boligen
87	Nabolagsprofil
88	Vedlegg
109	Egenerklæringsskjema
114	Andre vedlegg
201	Kontaktinfo
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktivt og pent enderekkehus o/to plan med solrike uteplasser, peis, garasje m/lader. Barnevennlig og sentralt!

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 554 063,-**
Fellesgjeld	**344 567,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 918,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til et familievennlig enderekkehus over to plan med moderne standard og gjennomgående gode løsninger. Boligen har to store, solrike terrasser herav en på 26 kvm med direkte adkomst til romslig og skjermet hage, samt en hyggelig terrasse på 16 kvm ved inngangspartiet. Pent kjøkken fra 2016 med spiseplass. Romslig stue med peis gir boligen et moderne preg og en lun og sosial atmosfære. I andre etasje finner du tre gode soverom (kan gjøres om til 4) og bad.

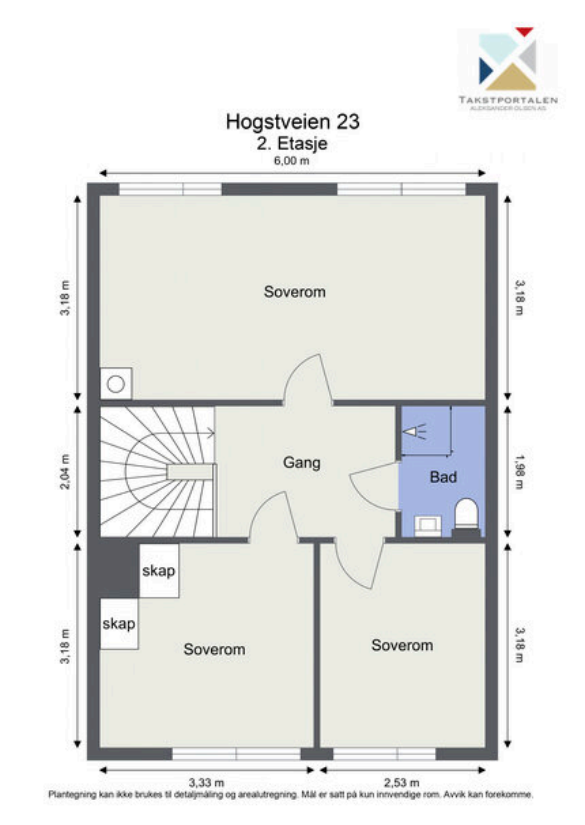
Boligen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig område, rett ved marka. Her har man kort vei til butikk og egen barnehage og barneskole på Kurland.

Kort fortalt:
Fantastiske solforhold
Egen p-plass i felles garasjeanlegg med el-lader
Flott opparbeidet hage
Gode lagringsmuligheter i både innvendig og utvendig bod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 59 kvm





2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm




























AEG
1335
COMPETENCE






Miele
BOSCH
HAND
WASH
Hygiene Plus
Skjorter/Bluser
Syntetisk plus
Sport
Finvask/ Silke
Trommelrengjøring
Silent program
Av
Bomull
Eco 40-60
Syntetisk
Ull/ Håndvask
Super 15'/30'
Mix
Skylling
Sentrifugering/Utpumping
















Arctic Ocean
North Pacific Ocean
Indian Ocean
South Pacific Ocean
RUSSIAN FEDERATION
CHINA
INDIA
INDONESIA
AUSTRALIA
SOUTH AFRICA
BARENTS SEA
KARA SEA
LAPTEV SEA
EAST SIBERIAN SEA
NORWEGIAN SEA
MEDITERRANEAN SEA
MONGOLIA
KAZAKHSTAN
SAUDI ARABIA
SUDAN
NIGERIA
ANGOLA
NAMIBIA
NEW ZEALAND
PHILIPPINE SEA
TASMAN SEA
GMT




SONOS












Balholm
EPLE










EJ 83381



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
21-0130/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Hogstveien 23, 1479 KURLAND
Gnr 83, bnr 343 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 31 i Hogstveien Borettslag, org.nr. 987532033

Selger
Robert Øyri

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
344 567,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 544 567,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 554 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 569 063,- (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
1979

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, vaskerom/wc, gang, bod, kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 52 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
Rekkehuset strekker seg over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Trapperom, vaskerom/wc, gang, bod og kjøkken
2. etasje: Trapperom, bad, gang og tre soverom (kan tilbakeføres til fire soverom som var opprinnelig løsning)

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
Velkommen til Kurland og et virkelig flott enderekkehus beliggende i barnevennlige grønne omgivelser! Her bor du sentralt til med kort vet til både matbutikk, skoler, barnehager og idrettsanlegg, men likevel tilbaketrukket. Fantastisk fine turområder og rekreasjonsmuligheter finner du også i umiddelbar nærhet! En perfekt beliggenhet for den aktive barnefamilien.
Dette gjennomførte og tiltalende rekkehuset ligger på

enden av rekken omgitt av store plenarealer, trær og prydbusker! Her er det boltreplass for små føtter i gresset på sommeren og for hyggelige sammenkomster på boligens fantastisk fine terrasse. En meget god intern beliggenhet i borettslaget. en parkeringsplass med el-lader følger også med boligen.
Velkommen til Hogstveien Borettslag - et trivelig og barnevennlig borettslag!

1. etasje:

Stue:
Den romslige stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen, med god plass til både sofagruppe og spisebord. En peis fra 2016 (pipeløp rehabilitert 2020) skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig terrasse og tilhørende hage, som gir flotte muligheter for avslapning, lek og hyggelige sammenkomster utendørs. De gode overgangene mellom inne- og utearealene bidrar til en lys og innbydende romfølelse gjennom hele året.

Markterrasse og hage:
Boligen har en solrik markterrasse på hele 26 kvm, med god plass til loungegruppe, langbord, grill og diverse møblement. Her samles familie og venner i de fine sommermånedene og her stortrives både store og små. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet og byr på gode solforhold gjennom dagen. Herfra er det videre adkomst til en koselig og skjermet hage, som gir flotte muligheter for både avslapning, lek og hageglede i grønne omgivelser. Dette er en endeseksjon som gir en mer usjenert og privat uteplass.

Kjøkken:
Boligen har et virkelig pent og stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenet ligger separat fra stuen, noe som gir en praktisk og funksjonell romløsning med tydelig adskilte soner for matlaging og opphold. Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har moderne, hvite og slette fronter på underskap og sorte overskap som gir en fin kontrast og et tidløst uttrykk. Innredningen er utstyrt med laminat benkeplate, underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Av integrerte hvitevarer medfølger kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. I tilknytning til kjøkkenet er det etablert en plassbygget sittebenk, plass til spisebord ved vinduet som har hyggelig og grønt utsyn. En virkelig koselig spiseplass for familien.

Kjøkkenet fremstår i tilfredsstillende funksjonell stand, og det ble ikke påvist unormale fuktverdier i utsatte soner ved befaring. Ventilator med avtrekk til det fri bidrar til et godt inneklima. Det bemerkes at komfyrvakt bør etableres.

Vaskerom:
Praktisk og pent innredet vaskerom med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har flislagt gulv med varmekabler som bidrar til komfort og effektiv tørking av tøy. Videre er det innredet med toalett, heldekkende servant på skapinnredning, som gir både oppbevaringsplass og gode arbeidsflater. Veggene er utført med panel, og rommet er utstyrt med elektrisk styrt vifte for ventilasjon. Meget god oppbevaringsplass i plassbygget skapinnredning.

Trapperom / Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til garderobeløsning og oppbevaring. Entréen danner et trivelig første møte med boligen og gir en naturlig overgang til oppholdsrommene. Den praktiske utformingen sørger for en funksjonell hverdag med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Innvendig bod:
Boligen har en praktisk og god planløsning og en innvendig bod finner du selvsagt i dette rekkehuset. Boden har adkomst fra gang og rommer alt fra klær og sko til støvsugeren etc. Denne er gull verdt i en travel familiehverdag.

Terrasse ved inngangsparti:
En koselig terrasse ved inngangspartiet på hele 16 kvm gir et hyggelig og innbydende førsteinntrykk av boligen. Terrassen har god plass til sittegruppe og plantekasser, og fungerer som en lun og trivelig uteplass.

2. etasje:

Bad:
Pent, flislagt bad med varmekabler i gulvet som gir en behagelig komfort året rundt. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt speil og belysning som bidrar til et lyst og funksjonelt rom. Videre er det vegghengt klosett og dusjløsning med dusjvegger i herdet glass, som gir et moderne uttrykk og praktisk romutnyttelse.

Tre soverom (opprinnelig fire):
Boligen har tre gode soverom som gir fleksible bruksområder for både barnefamilier, gjesterom eller hjemmekontor. De ulike størrelsene gir fleksibilitet til å tilpasse bruken etter behov, og samlet fremstår soverommene som praktiske og lett innredbare rom i boligen.
Hovedsoverom: Et romslig, åpent og luftig rom med god plass til dobbeltseng og medfølgende garderobeskap som rommer mye.
Soverom 2: Dette er også et godt rom med plass til seng, skrivepult i tillegg til medfølgende garderobeskap.
Det ene og største rommet er i dag innredet som både soverom og lofttstue med plass til skrivepult. Dette rommet har opprinnelig vært to soverom og kan enkelt tilbakeføres til dette om det er behov for fire soverom i boligen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med el-lader.
Parkering følger boligen ved overdragelser/salg.
Felleskostnader for plassen betales via fellesutgiftene til Bori.

Borettslaget disponerer i fellesskap med Sandbekkåsen Borettslag 147 p-plasser.
Det være seg både garasjeplasser og oppstillingsplasser ute.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp badet i 2. Etg. lenge før vi kjøpte.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur og Pipeservice AS Oktober 2020 Det ble oppdaget skade innvending på pipeelementer så hele pipeløpet er rehabilitert med innvendig stålrør.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vennetjeneste. Gulv ble avrettet i hele 1. Etg og det ble lagt varmefolie i gang, stue og kjøkken samt gamle spotter er byttet ut.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Står i fellesgarasjen

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Se tidligere punkt om rehabilitering av pipe.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Hadde sølvkre i leiligheten for noen år siden. Hele rekken ble behandlet av Anticimex.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Lørenskog kommune har innført eiendomsskatt i 2026.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Takkonstruksjon/Loft: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2010. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dører - 2: Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utgang fra stue på ca. 26 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Terrasse

i front av boligen på ca. 16 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Pipe og ildsted: Peisovn i stue fra 2016 med pipeløp fra byggeår dog rehabilitert pipeløp i 2020 iht. eiers opplysninger. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG2
Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket er misfarget.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Lokal utbedring bør utføres. Det bør gjøres lokale tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Lokale skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamenteringer.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe lokale skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamenteringer.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Overflater vegger og himling
Panel går ned mot vegg uten oppbrett på membran. Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn der direkte vannbelastning mot gulv og vegg bør unngås. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Avvik på overgang gulv/vegg der panel går ned mot gulvet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Direkte vannbelastning mot gulv og vegg bør unngås for at evt. vann ikke skal finne vei videre inn i konstruksjonen.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Noe synlig elde. Svellet underskap rundt hovedvannledning.
Konsekvens/tiltak: kommende vedlikehold på sikt er påregnelig.

1. Etasje - Vaskerom/wc - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende

tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det er for øvrig ventil i vegg til utebod for noe luftgjennomstrømning.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Lekkasjespalte bør opparbeides for synliggjøring av lekkasjevann.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Stedvis slitasje og brukshakk på fronter.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer/utskiftninger er påregnelig. Silikon mot vegg blir utbedret før salg iht. eiers opplysninger.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Helse, miljø og sikkerhet
Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger handelen:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet

Følgende medfølger ikke handelen:
- 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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedovn.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 13638 kWh
Strømkostnad forrige år: 12970 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Ja

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 918,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv grunnpakke, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vaktmester, garasje, tilknytning el-bil lader, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Felleskostnader: 4 0396,-
Garasje: 171,-
Kabel-TV / Bredbånd: 728,-
Stipulert avdrag: 1 101,-
Stipulert rente: 1 674,-
Strøm el-bil: 205,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2000 kr
- Lørenskog kommune innfører i 2026 og det vil komme en ekstra kost på dette. Anslagsvis mellom 3400-4000,-

Det må også påregnes kostnader for kabel-tv, internett, varmtvann, fyring, strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 365 582,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 462 328,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:

- Borettslaget består av 45 andelsboliger fordelt på 9 rekkehus.
- Eiendommen som ligger i Lørenskog kommune, har gårdsnr. 83 og bruksnr. 343 og er på 17440,02 m2. Byggeår 1979.
- Styrets e-post hogstveien@borimail.no og styret@hogstveien.no
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.hogstveien.no
- Vaktmestertjeneste utføres av Bygårdsservice.
- Borettslaget er medlem av Kurland Vel, og betaler gjennom felleskostnadene kr 200,- i medlemskontingent.

Info hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
- Planlegging og gjennomføring av dugnader og mai og i august (for å få beiset gjerdet). Takk til alle som stilte opp!
- Jobbet med bestilling av ny garasjeport for fellesgarasjen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med ulike befaringer og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for borettslaget.
Vedlikeholdsplanen ligger i en egen sak og skal stemmes over i årets generalforsamling.
- Gjennomgang/reforhandling av kontrakt med Bygårdsservice
- Jobbet med overgang til nytt betalingssystem for elbillading. Det eksisterende systemet for fakturering gjøres manuelt og er svært arbeidskrevende for styret. Vi har derfor jobbet for å gjennomføre overgangen til individuell, app-basert betaling gjennom appen CloudCharge.
- Ordnet med trefelling rundt parkeringsplassen nede ved bekken

- Indre/ytre vedlikehold
Borettslaget hadde en omfattende rehabilitering i 2010 med utskifting av tak, panel, isolering og vinduer/dører. I 2017 ble det lagt ny asfalt i borettslaget. I 2019 ble alle husene malt.

- Påbygg/tilbygg
Påbygg/tilbygg oppført av borettslaget har borettslaget det økonomiske ansvaret for. Etter vedtak på generalforsamlingen i 2012 og 2013 overtar borettslaget det økonomiske ansvaret for påbygg/tilbygg oppført av beboer, samt piper, etter fem år.

- Vinduer og dører
Vedlikehold av vinduer og dører tilligger den enkelte andelseier, men borettslaget har kjøpt inn en andel vindusvridere for de som trenger det (sjekk opp dette evt). Utskifting av vinduer og dører er imidlertid borettslagets ansvar.

- Bebyggelsesplan
Det foreligger en bebyggelsesplan for borettslaget som er godkjent av Lørenskog kommune. Denne bebyggelsesplanen inneholder standardtegninger som viser utbyggingsmulighet og planløsning for alle tre hustypene i borettslaget. Disse tegningene baserer seg på hensiktsmessige løsninger, gode proporsjoner og hva arkitektene mener disse byggene tåler av utvidelse uten å ødelegge det opprinnelige utrykket.

Bebyggelsesplanen er en forutsetning for at Lørenskog kommune skal kunne godkjenne en byggesøknad. Den gir også rammer for planløsningene som slike søknader må holde seg innenfor. Men det er viktig å være oppmerksom på at bebyggelsesplanen ikke gjør ordinær byggesaksbehandling overflødig. Bebyggelsesplanen er ikke i seg selv en tilstrekkelig byggeplan, siden det er flere forhold som må avklares ved en eventuell utbygging enn det som ligger inne i planen. Beboere som ønsker å bygge ut anbefales derfor å utarbeide en plan i samråd med kompetent rådgiver.

Når byggesøknaden er godkjent av kommunen, skal den oversendes styret til orientering.
Utvidelse av boligens areal vil medføre at felleskostnadene for den gjeldende enheten øker med en prosentsats tilsvarende utvidelsen. Dette følger av at fordelingsnøkkelen for felleskostnader følger arealfordelingen.

Samtlige andelseiere må være medlem av BORI BBL ved overtakelse.

Vedlikeholdsplan 2026 -2030:
1) 2026
- Bytte garasjeport i fellesgarasje
Pris: 50 000kr
- Tilstandsrapport fellesgarasje bestilles og gjennomføres (BGS)
Pris: 50 000kr

2) 2027
- Takrens på de enhetene det er behov
Pris: 250 000kr
- Rense takrenner 2.etg på alle enheter (gjøres samtidig som takrens)
Pris: 50 000kr

3) 2028
- Fellesgarasje: Imregnering av betong innvendig og utvendig**
Pris: 875 000

4) 2029
- Beising av alle rekker og samtidig utskifting av råtne bord
Pris: 1 500 000kr

5) 2030
- Uskifting av vannrør ute/inne - egen plan*
Pris: 50 000kr

Fra gammel plan 2017:
Det må utarbeides en egen plan for fornyelse av vannledningene etter anbefalingene i rapporten fra VA-teknikk datert 29.12.15. I en epost fra Comfort rørleggebedrift i april 2016, anslås kostnaden pr husstand til kr 60.000,- i tillegg kommer tilgang inn i hver enhet.

Det anbefales å starte med dette ganske snart, og ta en og en rekke. Ingen anbud er hentet inn pr i dag. Total kostnad vil ligge på rundt kr 2.700.000,- pluss tilgang. Viktig å huske på å sjekke og ev rehabilitere de utvendige stoppekranene (en ved hver rekke) ifm denne rørsaneringen. Dette er et anbud som er 10 år gammelt, og beløpene er derfor svært lite presise. Styret anbefaler at styret fremmer egen sak om dette til GF 2027.

Fra bygningssjekken gjennomført mai 2025 - vurderes inni veldikeholdsplanen:
- Dagens drenering er fra byggeår 1978. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
- For noen enheter: Trekledning og hjørnekasser står for nært bakken, dette kan føre til fukt/råteskader i kledning. Tiltak anbefales.
- Det er ikke rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner, derfor foreslår styret å rense både tak og takrenner i 2027.
- Hogstveien 34-60: Inngangsparti/inngangdør har ingen overbygning /skjerming. Ingen beskyttelse for regn og snø. Vurdere å gjøre noe med dette i denne planperioden.

Økonomisk virkelighet for Hogstveien borettslag:
Borettslaget har, siden denne planen ble utarbeidet i 2017 vært gjennom en krevende økonomisk periode, spesielt i årene 2023 og 2024 der vi i praksis hadde altfor lite driftsmidler, et omtrent ikke-eksisterende vedlikeholdsfond, og husleie ikke ble økt tilstrekkelig i perioden 2020-2023 til å sikre god drift med buffer slik BORI anbefaler (3-4 måneders drift). Spesielt i 2023 og 2024 ble vi rammet av økende kommunale avgifter, økende renter på felleslån og en generell kostnadsøkning styret ikke hadde tatt innover seg. Dette ble i stor grad rettet opp i 2024 og 2025, men borettslaget har fortsatt en sårbar likviditet som bør bygges opp (kr 504 000 pr 31.12.25) , og fortsatt et altfor tynt vedlikeholdsfond (kr 123 000).Fellesgjelda har vi stort sett betalt ned på med drøyt 500 000 i året, og den er pr 31.12 25 på kr 15,9 millioner. Den viktigste oppgaven for styrene framover er å øke inntektene og begrense kostnadene, samtidig med nødvendig vedlikehold, slik at både vedlikeholdsfond og driftskonto styrkes. Årsregnskapet for 2025 gjøres opp med et overskudd på kr 239.749,-, som styret anbefaler i sin helhet øremerkes vedlikeholdsfondet.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling til årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
Bori BBL - Eierskifte

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

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 husstandsfellesskapsloven.

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 Borettslagsloven § 4-15 første ledd.

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 344 567,-pr. 31.03.2026

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale gjeld:
Bank: Boligbanken ASA
Rente: 5,35%
Annuitetslån
Terminer pr. år: 4
Løpetid på lånet: 04.10.2022 - 30.12.2042
Restgjeld for selskapet: 15 789 687,-
Restgjeld for leiligheten: 344 567,-
Info pr. 31.03.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 490,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat pr. 31.12.2025 var på kr. 777 152 mot budsjettert 664 317 for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 681 085.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vår og høstdugnad. Det settes ut container som beboere kan benytte.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP0000587384

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 429 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
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv intern beliggenhet i et av Lørenskogs mest barnevennlige borettslag. Her bor man med god avstand til nabobyggene, i luftige, solrike og usjenerte omgivelser. Borettslaget har bilfrie internveier som skaper trygge og rolige forhold for både barn og voksne.

Eiendommen ligger i et stille og familievennlig boligområde på Kurland, uten gjennomgangstrafikk. I nærområdet finnes lekeplasser og et godt bomiljø med mange lekekamerater. Området kombinerer en fredelig atmosfære nær marka med kort vei til Oslo sentrum, som nås på ca. 20 minutter med bil. Det er samtidig nærhet til barnehager, skoler, dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

For den aktive byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i både Lørenskog og Rælingsåsen. Fra boligen er det kort vei til populære turmål som Bjønnåsen, kjent for en av Østmarkas flotteste utsikter.

Det går merkede tur- og skiløyper fra Marikollen til flere naturskjønne destinasjoner. Marikollen Skisenter ligger også i nærheten og er et populært anlegg for familier på Romerike og i Oslo øst.

Kurland barneskole ligger i kort gangavstand fra boligen, mens Hammer skole er nærmeste ungdomsskole. Området har også flere barnehager og videregående skoler i nærliggende områder som Lørenskog og Mailand.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på blant annet Coop Extra Kurlandsåsen og Kiwi Blystadlia. For et bredere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med rundt 200 butikker og servicetilbud. I tillegg ligger Metro, Triaden og Lillestrøm innen kort kjøreavstand.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss fra Sandbekkhallen holdeplass, ca. 300 meter fra boligen. Herfra er det hyppige avganger til blant annet Lillestrøm, Helsfyr og Oslo sentrum. Med bil tar det ca. 5 minutter til Strømmen Storsenter, 6 minutter til Lillestrøm, 7 minutter til Lørenskog sentrum, 20 minutter til Oslo S og ca. 28 minutter til Oslo lufthavn.

Lørenskog kommune tilbyr et bredt spekter av idretts- og aktivitetstilbud. Like ved finner man Kurland Fotballklubbs anlegg med undervarmet kunstgressbane. Det er også kort vei til idrettshall, svømmehall, treningssenter, kino, bibliotek og flotte turveier, blant annet til badeplassen ved Åmotdammen og lysløypene til Lørenskog Skiklubb.

Losby Gods og golfbane er et populært område for tur og rekreasjon året rundt, enten man ønsker flotte naturopplevelser, golf eller hyggelige serveringssteder. Like i nærheten av Lørenskog stasjon finner man også SNØ – den spektakulære helårsarenaen for ski- og snøopplevelser, med alpinbakker, langrennsløyper og aktiviteter for hele familien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.07.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. etasje:
- Utbedre taket i kjøkkenet i leilighet nr. 29 som har fått vannskade
- Pusse eller innkle pipe

Utvendig:
- Beise ferdig fasader
- Justere oppfylt terreng så dette får klaring mot

veggpanelet og fall ut fra husveggen.

Det fremkommer av attesten at de ovenstående arbeider måtte utføres straks. Det er ikke blitt utstedt ferdigattest for tiltaket i etterkant. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegning følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, felles lek, daghjem, kjøreveg, park/lek/idrett mm.

Reguleringsplan: Kurland
Delareal 48 m2. Formål: offentlig trafikkområde
Delareal 2 m2. Formål: offentlig bygg - barnehage
Delareal 17 374 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 6 m2. Formål: fjørevei

Bebyggelsesplaner: Kurland, delfelt 2
Delareal 954 m2. Formål: felles grøntareal
Delareal 155 m2. Formål: garasje
Delareal 527 m2. Formål: felles gangareal
Delareal 405 m2. Formål: felles parkeringsplass
Delareal 727 m2. Formål: felles lekeareal
Delareal 1 449 m2. Formål: felles avkjørsel
Delareal 10 915 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 1 502 m2. Formål: kjørevei
Delareal 798 m2. Formål: felles garasjeanlegg

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
Delareal 17 430 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Reguleringskart følger som vedlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3222/83/343:
04.01.2006 - Dokumentnr: 101608 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:83 Bnr:196

01.01.2020 - Dokumentnr: 1541075 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:83 Bnr:343

01.01.2024 - Dokumentnr: 158089 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:83 Bnr:343

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 701,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Interiørveiledning før salg kr. 2 750,-
Tilrettelegging (Normalt 19.900,-) kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900,-.
For 2 visninger: kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til BORI kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører BORI kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade + kveldsfoto kr. 12 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med 2. stk. målsatte plantegninger + alternativ løsning kr. 17 135,-
Utlegg veiledning før salg kr. 2 750,-

Samlet skal selger betale kr. 177 411,- 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 15. juni 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hogstveien 23

Nabolaget Kurland-Sandbekken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	9 min 4.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	10 min 4.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	13 min 6.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4 km

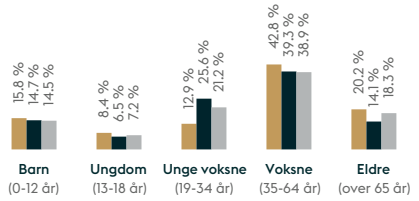
Offentlig transport

Sandbekkhallen Linje 300, 300E, 360	3 min 0.2 km
Strømmen stasjon Linje L1	10 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.6 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurland-Sandbekken	743	302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Sandbekken fotballbane	5 min
Kurland balløkke (bingen)	5 min
Fresh Fitness Strømmen	6 min
CrossFit Lillestrøm	8 min

«Flotte boligeiendommer, leiligheter og rekkehus»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hogstveien 23 , 1479 KURLAND

LØRENSKOG kommune

gnr. 83, bnr. 343

Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2412 **Eiendomsverdi ref nr:** JO1016

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1979 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er jevnlig vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bolig i rekke med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2010. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 26 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.
Terrasse i front av boligen på ca. 16 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue fra 2016 med pipeløp fra byggeår dog rehabilitert pipeløp i 2020 iht. eiers opplysninger. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slette innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Stedvis små bruksmerker for øvrig.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Panel på vegg. Heldekkende servant på skapinnredning og opplegg til vask og tørk. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad fra ca. 2006 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og synlig grå banemembran med ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap ved bereder på kjøkken iht. eiers opplysninger for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2016 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

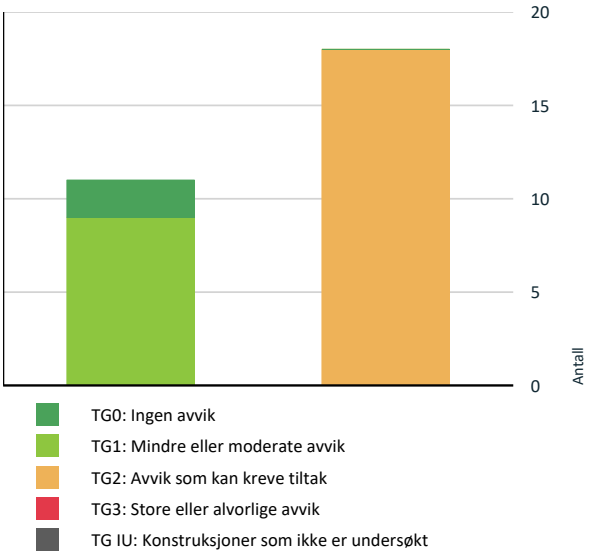
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.



Kontroll rundt ventilhatt.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.



Minimalt med luftespalter på isolert del.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2010. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Mindre hakk på vindu i 2.etg må evt. utbedres av ny eier.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2010. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 26 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lokale skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamenteringer.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse i front av boligen på ca. 16 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe lokale skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamenteringer.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue fra 2016 med pipeløp fra byggeår dog rehabilitert pipeløp i 2020 iht. eiers opplysninger. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Stedvis små bruksmerker for øvrig.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet. Panel på vegg. Heldekkende servant på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Panel går ned mot vegg uten oppbrett på membran. Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn der direkte vannbelastning mot gulv og vegg bør unngås. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.



Panel ned mot flis/våt sone.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avvik på overgang gulv/vegg der panel går ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Direkte vannbelastning mot gulv og vegg bør unngås for at evt. vann ikke skal finne vei videre inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Heldekkende servant på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er avvik:

Noe synlig elde. Svellet underskap rundt hovedvannledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

kommende vedlikehold på sikt er påregnelig.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det er for øvrig ventil i vegg til utebod for noe luftgjennomstrømning.



Luftespalte på dørblad bør opparbeides.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Utført hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra ca. 2006 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig grå banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lekkasjespalte bør opparbeides for synliggjøring av lekkasjevann.



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis slitasje og brukshakk på fronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer/utskiftninger er påregnelig. Silikon mot vegg blir utbedret før salg iht. eiers opplysninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Waterguard i benkeskap ved bereder på kjøkken iht. eiers opplysninger for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra nyere årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2016 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende historikk.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Det ble for øvrig utført el-kontroll i 2018 der påviste punkter ble utbedret iht. fremlagt informasjon.



Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54	5		59	42
2. Etasje	52			52	
SUM	**106**	**5**			**42**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Trapperom, vaskerom/wc, gang, bod, kjøkken	Utebod	
2. Etasje	Trapperom, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde fra 1,85 meter til 3,30 meter. Etasjeplan med skråtak.
1.etg:: Innvendig romhøyde på opptil 2,35 meter stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Robert Øyri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	83	343		0	17429.8 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Hogstveien 23

Hjemmelshaver
Robert Øyri

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
31/HOGSTVEIEN BORETTSLAG	987532033	31	Bori	Øyri Robert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0000587384			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JO1016

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
11. apr. 2026

Oppdragsnummer
21-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hogstveien 23, 1479 KURLAND

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Robert Øyri

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP64044598
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp badet i 2. Etg. lenge før vi kjøpte.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur og Pipeservice AS Oktober 2020 Det ble oppdaget skade innvending på pipeelementer så hele pipeløpet er rehabilitert med innvendig stålrør.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vennetjeneste. Gulv ble avrettet i hele 1. Etg og det ble lagt varmefolie i gang, stue og kjøkken samt gamle spotter er byttet ut.

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: Står i fellesgarasjen

---

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?

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt om rehabilitering av pipe.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hadde sølvkre i leilighetен for noen år siden. Hele rekken ble behandlet av Anticimex.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Sitter i styret og det er ingen slike saker.

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lørenskog kommune har innført eiendomsskatt i 2026.

---

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.

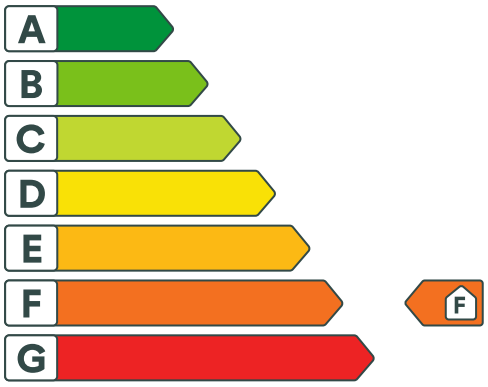
Oppdragsnummer: 21-0130/26

enova

Energiattest



Adresse **Hogstveien 23, 1479 KURLAND**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309350**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150721385**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **343**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **297,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **349,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 457 kWh**



Hogstveien 23, 1479 KURLAND

Detaljering

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



Hogstveien 23, 1479 KURLAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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.

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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner 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 09.04.26
Vår ref.: 28 / 31
Meglers ref.: 21-0130/26

Boligopplysninger

Andel	31	**Bolignr**	
Boligselskap	028 Hogstveien Borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Hogstveien 23, 1479 KURLAND	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Robert Øyri	**Bygningstype**	Rekkehus

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 09.04.26: kr 7 918,00 (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	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	4 039	4 039	4 039	4 039	4 039	4 039
Garasje	171	171	171	171	171	171
Kabel-tv/Bredbånd	728	728	728	728	728	728
Stipulerte avdrag	1 101	1 101	1 101	1 101	1 101	1 101
Stipulerte renter	1 674	1 674	1 674	1 674	1 674	1 674
Strøm til el-bil	205	205	205	205	205	205
Total	7 918	7 918	7 918	7 918	7 918	7 918

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,35% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	4	15 789 687	344 567	04.10.22 - 30.12.42

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,35% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	4	15 789 687	04.10.22 - 30.12.42

Selskap og eiendom

Selskap	028 Hogstveien Borettslag (orgnr. 987532033)
Antall enheter	45
Styrets e-post	robert.oyri@gmail.com
Styreleder	Robert Øyri (91736217)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP0000587384)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	83/343
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 347 805,00	**Andre inntekter**	kr 103,00
Formue	kr 17 490,00	**Utgifter**	kr 20 297,00

Merknader

Borettslaget disponerer i fellesskap med Sandbekkåsen Borettslag 147 p-plasser. Det være seg både garasjeplasser og oppstillingsplasser ute.

Egen nettside - www.hogstveien.no

Kontaktinformasjon styret; styret@hogstveien.no

Parkering følger boligen ved overdragelser/salg.

Innkalling til ordinær generalforsamling 27.04.2026 for 028 Hogstveien Borettslag.

Møtested: Hogstveien 2, 1479 Kurland
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget
Sak 7: Vedlikeholdsplan
Sak 8: Overføre midler til vedlikeholdsfond

Sak 1: Konstituering

a) Valg av møteleder
b) Opptak av navnefortegnelse
c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
d) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Halvard Lamark velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmelding presenteres på årsmøtet

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 4 216 337,- (mot budsjett 4 114 124,-)
Utgifter: 2 513 831,- (mot budsjett 2 665 458,-)

Resultat: 777 152,- (mot budsjett 496 883,-)
Disponible midler pr 31.12: 681 084 ,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Boligselskapet har positive disponible midler på kr 681 084 (se egen note). Noten tar hensyn til både avdrag på
lån og låneopptak der det er aktuelt. Endringen i disponible midler viser om likviditeten øker eller om det brukes
av likvide midler. Hogstveien Borettslag har pr 31.12.25 lavere disponible midler enn hva BORI anbefaler. BORI
anbefaler disponible midler tilsvarende sum 4 mnd. totale felleskostnader.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Forslag til honorar presenteres på årsmøte.

Styret fordeler honorar internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000,-

Sak 5: Personvalg

Følgende verv er på valg i 2026

Valgkomitemedlem (1 år) 1 stk
Varamedlem (1 år) 2 stk
Styremedlem (2 år) 1 stk
Styreleder (1 år)

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomitemedlem (1 år)**:

Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :
Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 7: Vedlikeholdsplan

Lagt frem av møteleder

Orienteringssak - gjennomgang av vedlikeholdsplan

Innsenders forslag
null

Sak 8: Overføre midler til vedlikeholdsfond

Styret foreslår at årets endringer i disponible midler: kr 239 749,- overføres til vedlikeholdsfondet i Nordea.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Forslag om å overføre kr 239 749,- kr til vedlikeholdsfond godkjennes"

Hogstveien borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2026

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Robert Øyri	(valgt for 1 år i 2025)
Nestleder:	Annette Holmedal Øvrum	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Per Ove Løkstad	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Trine Elisabeth Lofthus	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Hallvard Lamark	(valgt for 2 år i 2025)
Reidar-Johannes Mikkelsen	(valgt for 2 år i 2025)

Valgkomite:

Ronnie Hallén	(valgt for 1 år i 2025)
Vegard Aas	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget 2026:

Robert Øyri	som delegat
Annette Holmedal Øvrum:	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Hogstveien Borettslag ble stiftet 9. november 2004 og har organisasjonsnummer 987532033.

Borettslaget består av 45 boligseksjoner, fordelt på 9 bygninger.

Borettslaget består av 45 andelsboliger fordelt på 9 rekkehus. Eiendommen som ligger i Lørenskog kommune, har gårdsnr. 83 og bruksnr. 343 og er på 17440,02 m2. Byggeår 1979.

Videre har vi også siloer for søppel, og egne beholdere for matavfall, papir og glass/metall.

Borettslaget disponerer i felleseie med Sandbekkåsen BRL 147 parkeringsplasser, fordelt på ett felles garasjehus og frittstående garasjer, samt utendørs gjesteparkeringsplasser. Dette er i felleseie med Sandbekkåsen BRL.

Plassene fordeler seg slik:

Garasjeplasser:

- 21 plasser i terrasseblokkene i Hogstveien
- 14 plasser i terrasseblokkene i Sandbekkfaret
- 13 plasser i 1 garasjerekke i Sandbekkfaret
- 12 plasser i garasjerekke i Hogstveien 1
- 32 plasser i første plan i garasjehuset
- 15 plasser i rekke på plan 2 av garasjehuset

Uteplasser:

- 12 plasser i Hogstveien 1
- 15 plasser på plan 2 av garasjehuset
- 9 plasser i Sandbekkfaret
- 11 plasser ved bekken ved Sandbekkfaret i tillegg til faste tilhengerplasser (dette området leies av Kurland friområder). Yrkesbiler skal parkeres her.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet 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 11 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering/oppfølging av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Elbillading og fakturering
- Rundskriv og informasjon til beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Planlegging og gjennomføring av dugnader og mai og i august (for å få beiset gjerdet). Takk til alle som stilte opp!
- Jobbet med bestilling av ny garasjeport for fellesgarasjen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen med ulike befaringer og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for borettslaget. Vedlikeholdsplanen ligger i en egen sak og skal stemmes over i årets generalforsamling.
- Gjennomgang/reforhandling av kontrakt med Bygårdsservice
- Jobbet med overgang til nytt betalingssystem for elbillading. Det eksisterende systemet for fakturering gjøres manuelt og er svært arbeidskrevende for styret. Vi har derfor jobbet for å

gjennomføre overgangen til individuell, app-basert betaling gjennom appen CloudCharge.
- Ordnet med trefelling rundt parkeringsplassen nede ved bekken

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

Godkjent av styret, den 24.03.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Hogstveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 131 661	3 603 940	4 114 124	4 347 664
Annen driftsinntekt	2	84 676	97 662	0	0
Sum driftsinntekter		**4 216 337**	**3 701 602**	**4 114 124**	**4 347 664**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	114 100	171 150
Konsulenttjenester	4	138 082	130 205	139 898	144 200
Kontingenter	5	36 362	31 862	36 363	23 900
Rep og vedlikehold	6	45 269	-17 292	93 500	146 000
Forsikringer		376 839	301 792	331 800	363 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		985 020	1 031 958	1 136 000	1 215 000
Energi og fyring	7	116 503	98 832	92 000	30 000
Kabel-TV og telefoni		378 238	357 804	375 699	386 000
Driftskostnader	8	252 443	232 981	247 500	258 999
Andre driftskostnader	9	70 973	82 971	98 598	64 898
Sum driftskostnader		**2 513 831**	**2 365 213**	**2 665 458**	**2 803 147**
Driftsresultat før finansposter		**1 702 506**	**1 336 389**	**1 448 666**	**1 544 517**
Finansielle poster					
Finansinntekt		4 726	32 011	0	0
Finanskostnad		930 080	981 389	951 783	880 200
Sum finansposter		**-925 354**	**-949 378**	**-951 783**	**-880 200**
Årsresultat		**777 152**	**387 011**	**496 883**	**664 317**
Overført udekket tap	12	777 152	387 011	0	0
Sum disponering		**777 152**	**387 011**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Hogstveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	14 937 784	14 937 784
Tomt	10, 16	312 588	312 588
Sum varige driftsmidler		15 250 372	15 250 372
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	127 039	123 180
Sum finansielle anleggsmidler		127 039	123 180
Sum anleggsmidler		**15 377 411**	**15 373 552**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		143 629	493 721
Kundefordringer		57 820	13 453
Andre fordringer		0	7 468
Sum fordringer		201 449	514 642
Bankinnskudd, kasse o.l.		504 175	321 771
Sum omløpsmidler		**705 624**	**836 413**
SUM EIENDELER		**16 083 034**	**16 209 965**

Balanse 31.12.2025

Hogstveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	4 500	4 500
Udekket tap	12	-6 591 640	-7 368 792
Sum egenkapital		**-6 587 140**	**-7 364 292**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		127 039	123 180
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 16	15 937 758	16 471 301
Borettsinnskudd	15, 16	6 580 839	6 580 839
Sum langsiktig gjeld		22 645 635	23 175 320
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 444	396 014
Annen kortsiktig gjeld	17	95	2 923
Sum kortsiktig gjeld		24 539	398 937
Sum gjeld		**22 670 174**	**23 574 257**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 083 034**	**16 209 965**

Hogstveien Borettslag

Robert Øyri
Styrets leder

Trine Elisabeth Lofthus
Styremedlem

Annette Holmedal Øvrum
Styremedlem

Per Ove Løkstad
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. 3222.83.343, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 044 440	1 682 887	2 044 292	2 221 095
Stipulerte renter	951 900	879 816	951 783	920 542
Stipulerte avdrag	539 976	539 976	540 000	605 611
Kabel TV/bredbånd	375 840	354 825	375 699	392 918
Parkeringsplasser	119 244	104 580	112 350	117 498
Strøm	100 261	41 856	90 000	90 000
Sum felleskostnader	**4 131 661**	**3 603 940**	**4 114 124**	**4 347 664**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	23 224	0	0
El bil/ladeanlegg	84 676	74 438	0	0
Sum andre driftsinntekter	**84 676**	**97 662**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	21 150
Sum lønnskostnader	**114 100**	**114 100**	**114 100**	**171 150**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
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	5 125	5 000	5 499	5 000
Forretningsførerhonorar	120 027	114 530	120 100	125 000
Andre forvaltningstjenester	3 130	3 325	4 000	4 000
HMS	9 800	7 350	10 299	10 200
Sum konsulenttjenester	**138 082**	**130 205**	**139 898**	**144 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	2 612	2 612	2 613	3 000
Kontingent BORI	15 750	15 750	15 750	16 400
Andre kontingenter	18 000	13 500	18 000	4 500
Sum kontingenter	**36 362**	**31 862**	**36 363**	**23 900**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	3 000	48 089	10 000	6 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 324	2 312	3 000	20 000
Vedlikehold garasjer	0	13 838	15 000	50 000
Dugnadskostnader	13 086	1 799	3 500	5 000
Avsetning vedlikeholdsfond	3 859	4 670	40 000	50 000
Bruk av vedlikeholdsfond (BRL)	0	-100 000	0	0
Egenandel forsikringsskader	15 000	12 000	12 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**45 269**	**-17 292**	**93 500**	**146 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	116 503	98 832	90 000	30 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	0	2 000	0
Sum energi og fyring	**116 503**	**98 832**	**92 000**	**30 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	252 443	232 981	247 500	258 999
Sum driftskostnader	**252 443**	**232 981**	**247 500**	**258 999**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	24 937	58 199	40 000	17 300
Skadedyrbekjempelse	25 748	10 468	20 000	26 700
Søppeltømming/container	7 830	5 853	20 000	8 199
Lyspærer, sikringer etc	0	0	999	0
Renholdsartikler	0	0	999	0
Verktøy og redskaper	0	0	2 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	2 500	0
Lisenser/software	981	398	500	399
Kostnader tillitsvalgte	3 200	2 370	0	3 000
Generalforsamling/årsmøte	3 988	2 672	3 000	4 200
Velferdskostnader	1 354	209	3 500	1 500
Gave, ikke fradragsberettiget	265	402	3 000	1 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 100	2 600
Sum andre driftskostnader	**70 973**	**82 971**	**98 598**	**64 898**

Note 10 Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	
Årets tilgang	
Årets avgang	
Anskaffelseskost pr.31.12	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	
Bokført verdi pr.31.12	
Anskaffelsesår	

	Tomter	Bygningsmessig anlegg	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	312 588	34 055	14 873 729	30 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	312 588	34 055	14 873 729	30 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	312 588	34 055	14 873 729	30 000
Anskaffelsesår	2005	2005	2005	2016

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

Note 11 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 4500 fordelt på 45 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-7 368 792	-7 755 802
Tilført til/fra EK fra årets resultat	777 152	387 011
Sum opptjent egenkapital 31.12	-6 591 640	-7 368 792
Udekket tap 31.12	-6 591 640	-7 368 792

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 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	15 937 758	16 471 301
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**15 937 758**	**16 471 301**

Note 14 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANK EN ASA
Lånenummer	96660153117
Opptaksår	2022
Rentesats	5,35
Beregnet innfridd	**04.01.2043**
Opprinnelig lånebeløp	17 700 000
Nedbetalt tidligere	1 228 664
Nedbetalt i år	533 544
Innbetalt IN i perioden	0
Lånesaldo 31.12	**15 937 792**
Saldo 5 år frem i tid	13 186 861
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**15 937 792**

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 518 596	23 052 140
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	15 250 372	15 250 372
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	23 889 000	

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til	95	330
Påløpt rente	0	2 593
Sum annen kortsiktig gjeld	**95**	**2 923**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**437 476**	**554 812**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	777 152	387 011
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-533 544	-504 346
Endringer i andre langsiktige poster	-3 859	95 330
B. Årets endring i disponible midler	239 749	-22 006
C. Disponible midler 31.12	**677 225**	**532 806**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	705 624	836 413
- Kortsiktig gjeld	24 539	398 937
= Disponible midler 31.12	**681 084**	**437 476**

2025 Arsoppgjorspakke.pdf

Navn	Dato
Holmedal, Annette	**2026-03-16**

Identifikasjon

bankID Holmedal, Annette

Navn	Dato
Lofthus, Trine Elisabeth	**2026-03-06**

Identifikasjon

bankID Lofthus, Trine Elisabeth

Navn	Dato
Løkstad, Per Ove	**2026-03-08**

Identifikasjon

bankID Løkstad, Per Ove

Navn	Dato
Øyri, Robert	**2026-03-30**

Identifikasjon

bankID Øyri, Robert

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

Til generalforsamlingen i Hogstveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hogstveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 777 152. 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 01.04.2026

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, 1. april 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
01.04.2026

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)*

01.04.2026 10:49:56

Signaturmetode

Buypass (NO)

HogstveienBorettslag

Generell informasjon om borettslaget

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI) i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Virksomhetens art
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Videre har vi også 7 siloer for søppel, samt retur av papir og glass/metal, ett felles garasjehus og frittstående garasjer. Dette er i felleseie med Sandbekkåsen BRL.

HogstveienBorettslag

Ansatte/arbeidsmiljø/HMS
Borettslaget har ingen ansatte.
Styret arbeider kontinuerlig med fokus på HMS og intern-kontroll, og styret har sørget for å følge opp kritiske punkter i tidligere gjennomført risikovurdering av borettslaget. Borettslaget bruker et digitalt HMS-system for oppfølging av aktuelle tiltak, som blant annet kontroll av lekeplassutstyr. Alle tiltak følges av en frist og en ansvarlig i styret.

Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Styret
Borettslagets styre består av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget er ikke omfattet av likestillingsloven, men bør tilstrebe god representasjon fra begge kjønn.

Stiftet
Hogstveien borettslag ble stiftet av Lørenskog og Skedsmo Boligbyggelag 9. november 2004. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987532033.

Borettslaget består av 45 andelsboliger fordelt på 9 rekkehus. Eiendommen som ligger i Lørenskog kommune, har gårdsnr. 83 og bruksnr. 343 og er på 17440,02 m2. Byggeår 1979.

Vedtekter/regler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget, og vedtektene er vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Vaktmestertjenesten
Vi bruker Bygårdsservice som vaktmesterfirma i borettslaget.

Styret vil minne om viktigheten av å parkere på angitte parkeringsplasser, spesielt i vinterhalvåret slik at man ikke står parkert til hinder for brøytebilen eller strøing.

Parkering
Borettslaget disponerer i felleseie med Sandbekkåsen BRL 147 parkeringsplasser. Plassene fordeler seg slik:

Garasjeplasser:
- 21 plasser i terrasseblokkene i Hogstveien
- 14 plasser i terrasseblokkene i Sandbekkfaret
- 13 plasser i 1 garasjerekke i Sandbekkfaret
- 12 plasser i garasjerekke i Hogstveien 1
- 32 plasser i første plan i garasjehuset
- 15 plasser i rekke på plan 2 av garasjehuset

HogstveienBorettslag

Uteplasser:

- 12 plasser i Hogstveien 1
- 15 plasser på plan 2 av garasjehuset
- 9 plasser i Sandbekkfaret
- 11 plasser ved bekken ved Sandbekkfaret i tillegg til noen tilhengerplasser

Dette gir et gjennomsnitt på 1,5 plass pr leilighet i Hogstveien og Sandbekkåsen BRL.

I 2022 ble det opparbeidet en parkeringsplass langs med bekken i Sandbekkfaret. Her er det merket opp 11 plasser. I tillegg er det her tildelt faste plasser for 3 tilhengere. Denne parkeringsplassen blir lite brukt, og det er derfor nok parkering totalt i borettslaget. Området ved bekken er leid av sameiet Kurland friområder. Alle yrkesbiler skal parkeres her, samt de av beboernes biler som ikke får plass på oppmerkede parkeringsplasser.

Det er påkrevet at alle bruker sin egen garasje til bil, og at ingen biler overnatter utenfor egen bolig. Det er ikke tillatt.

Fellesgarasjen

Per våren 2026 er ny port til fellesgarasjen under bestilling. Det kommer til å bli en app-løsning for å åpne garasjen, og en innvendig radar som gjør at den åpnes ved bevegelse på innsiden.

Trenger man ny portåpner, kan man ta kontakt med styret. Varenummer på den portåpneren som fungerer til porten er K047186 fra Assa Abloy.

Styret vil oppfordre til at brukere av fellesgarasjen bruker døra og ikke porten når de går inn og ut, for å begrense slitasje på motoren til porten.

Elbillading

I 2022/2023 utbedret vi anleggene i fellesgarasjen samt ved Hogstveien 1 for å legge bedre til rette for elbillading. Alle plassene har nå infrastruktur som er klar for ladestasjoner. Fakturering skjer online i en skyløsning (CloudCharge). Per våren 2026 er borettslaget i en overgangsfase der betaling av elbillading skal skje gjennom appen Cloudcharge. Egen informasjon sendes ut om dette.

Egenandelen for etablering av ny ladestasjon er kr. 7.000,-. Oppsett av dette bestilles ved å henvende seg til styret.
Det betales kr. 205,- pr. mnd. for leie av ladestasjonen.

Avfallshåndtering

På lik linje med parkering, er søppelsiloene også et felleseie. I borettslaget er det 3 siloer for restavfall, 3 siloer for papir/papp samt 1 silo for glass/metall. Det er i tillegg satt opp containere for matavfall etter at Lørenskog kommune innførte egen beholder for dette i 2023.

Det er ikke lov å sette noe utenfor siloene.

Blandingsavfall
I 2024 har vi hatt container for blandingsavfall om våren i forbindelse med dugnad.

Med blandingsavfall menes trevirke, busker og lignende, og ikke elektrisk avfall, miljøfarlig avfall etc, dette må leveres til gjenvinningsstasjonen. Vi opplevde ikke problemer med kasting av feil type avfall i årets container, det er bra.

Bruksoverlating *("fremleie")*
Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI, eller lastes ned fra https://www.bori.no/privat/nyttige-skjema/utleie-av-egen-bolig-bruksoverlating/. Søknader behandles av borettslagets styre.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulver-/skumapparat eller brannslange.
Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Styret bestilte og delte ut 1 nytt pulverapparat til samtlige husstander i borettslaget i 2017. I 2023 ble det sjekket holdbarhet på brannslukningsapparater og byttet ved behov.

Det påligger beboerne å sørge for regelmessig vedlikehold av brannsikrings-utstyret. Dette omfatter skifte av batterier, samt vedlikehold av skumapparat jf. NS-3910 Skjema for kontroll/serviceintervaller av håndslokkere:

- Er slokkeren plassert på "angitt sted" (kjenner alle i husstanden/bedriften til angitt sted?).
- Er slokkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slokkerens bruksanvisning leselig? Vender bruksanvisningen ut i rommet?
- Har slokkeren synlig skader?
- Slokker med trykkindikator, er trykket på det grønne feltet?
- Er sikringsplinten intakt og plombert?
- Er datoen for kontroll/service utgått? (se etikett på slokkeren)
- Kontroller at det ikke er fremmedlegemer i utløpsdysen på slokkeren

- Pulverslokkeren snues på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sek. Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst/flyktig.

Indre/ytre vedlikehold

Borettslaget hadde en omfattende rehabilitering i 2010 med utskifting av tak, panel, isolering og vinduer/dører. I 2017 ble det lagt ny asfalt i borettslaget. I 2019 ble alle husene malt.

Påbygg/tilbygg
Påbygg/tilbygg oppført av borettslaget har borettslaget det økonomiske ansvaret for. Etter vedtak på generalforsamlingen i 2012 og 2013 overtar borettslaget det økonomiske ansvaret for påbygg/tilbygg oppført av beboer, samt piper, etter fem år.

Vinduer og dører
Vedlikehold av vinduer og dører tilligger den enkelte andelseier, men borettslaget har kjøpt inn en andel vindusvridere for de som trenger det (sjekk opp dette evt). Utskifting av vinduer og dører er imidlertid borettslagets ansvar.

Bebyggelsesplan
Det foreligger en bebyggelsesplan for borettslaget som er godkjent av Lørenskog kommune. Denne bebyggelsesplanen inneholder standardtegninger som viser utbyggingsmulighet og planløsning for alle tre hustypene i borettslaget. Disse tegningene baserer seg på hensiktsmessige løsninger, gode proporsjoner og hva arkitektene mener disse byggene tåler av utvidelse uten å ødelegge det opprinnelige utrykket.

Bebyggelsesplanen er en forutsetning for at Lørenskog kommune skal kunne godkjenne en byggesøknad. Den gir også rammer for planløsningene som slike søknader må holde seg innenfor. Men det er viktig å være oppmerksom på at bebyggelsesplanen ikke gjør ordinær byggesaksbehandling overflødig.
Bebyggelsesplanen er ikke i seg selv en tilstrekkelig byggeplan, siden det er flere forhold som må avklares ved en eventuell utbygging enn det som ligger inne i planen. Beboere som ønsker å bygge ut anbefales derfor å utarbeide en plan i samråd med kompetent rådgiver.

Når byggesøknaden er godkjent av kommunen, skal den oversendes styret til orientering.

Utvidelse av boligens areal vil medføre at felleskostnadene for den gjeldende enheten øker med en prosentsats tilsvarende utvidelsen. Dette følger av at fordelingsnøkkelen for felleskostnader følger arealfordelingen.

Elektrisk anlegg og sikringsskap
Leilighetens elektriske anlegg og sikringsskap er andelseiers ansvar.

HogstveienBorettslag

Borettslagets ansvar går fra utvendig kabel og inn til hovedsikring.

Styret anbefaler at alle beboere sørger for at innmaten i sikringsskapene er oppgradert til automatsikringer. Finnes det fortsatt noen få enheter som ikke har gjort dette, skal dette gjøres snarest av hensyn til el-sikkerheten. Styret støtter fortsatt dette med kr. 3000,- mot fremvisning av kvittering fra sertifisert elektriker.

Rabattavtale/medlemsfordeler
Alle beboere i borettslaget er medlem av BORI og kan nyte godt av deres medlemsfordeler. Dette står å lese på BORI sine sider:
Du får rabatter og bonus hos en rekke samarbeidspartnere. Du kan spare mye på blant annet forsikringer, byggevarer, interiør, strøm og mye annet.

Du kan holde deg oppdatert om medlemsfordelene ved å følge med på vår nettside, Facebook eller ved å lese vårt medlemsblad BORI magasinet som utgis to ganger i året. Den enkleste måten å holde seg oppdatert på nyheter om medlemsfordeler o.a. er å abonnere på vårt nyhetsbrev.

Kabel - TV anlegget
Kurland Kabellag er eier av stamkabel for TV-anlegget på Kurland. Telia er leverandør av signalene, og leverer også Internett og telefontjenester via Kabel TV-anlegget. Telia kundeservice kan nås via 924 05 050 er betjent mellom kl. 09.00 – 20.00. Se www.telia.no for mer informasjon.

Fellesavtalen er fleksibel og man kan som beboer selv velge å ha enten en utvidet TV-pakke eller en høyere bredbåndshastighet som det som dekkes av fellesutgiftene. Det er også mulig for å få abonnement på strømmetjenester som f.eks Netflix som en del av TV-pakken ved å bruke "Valgmenyen". Logg inn på Min side på www.telia.no for å administrere netthastighet og TV-kanaler/strømmetjenester.

Tilgjengelighet og åpenhet mellom styret og beboerne
- Det er felles epostadresse for styret: styret@hogstveien.no Denne adressen er oppgitt på samtlige rundskriv. Alle henvendelser til styret kan gå til denne adressen.
- Facebook: Hogstveien BRL
- Kontakt med beboere: Vi oppfordrer flest mulig av våre beboere til å registrere sitt mobil nr. og e-postadresse slik at vi kan raskt og effektivt nå ut med aktuell informasjon.
- Fakturaer fra BORI og informasjon om sin bolig finner man ved å logge seg på http://minside.nabonett.no/

Fellesstyret Kurland
Fellesstyret på Kurland har i praksis vært dødt de siste årene. Vi har en felles Facebook-gruppe hvor det kan diskuteres forskjellige ting, men med svært liten aktivitet.

Sameiet Kurland Friområde
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen (borettslagene på Kurland, Sameiet, Kurlandsåsen, Kjedehusene og eneboligene eier en del friområder på Kurland i fellesskap). Sameiets medlemmer betaler en årsavgift på 300,- kr til vedlikehold/opprusting av fellesområder. Denne dekkes gjennom felleskostnadene.

Kurland Vel
Borettslaget er medlem av Kurland Vel, og betaler gjennom felleskostnadene kr 200,- i medlemskontingent. Dette gir borettslagets andelseiere mulighet for leie av festlokaler på Grendehuset til gunstig pris. Informasjonen under er hentet fra Facebook-siden «Kurland Vel» som man kan melde seg inn i:

For utleie av Grendehuset tlf 415 77 322
Bankkonto: 9006.31.11154
Medlemmer av Kurland Vel
Helg (fredag til søndag): kr 2500,- ink vask av lokale
Ukedag: kr 500,- (vask av lokalet selv)
Depositum: kr 500,- kontant ved kontrakt skriving

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer m.m er forsikret i If forsikring under polisenummer SP6404598.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygning, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandelen er 15.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til borettslagets forsikring, ta kontakt med styret. Eller vad hastesaker ta kontakt med if på 21 49 24 00.

Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de

med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges, betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser, og kan etter anmodning anslå markedspris.

Hogstveien Borettslag

Vedlikeholdsplan 2026-2030 - til behandling i generalforsamlingen 27.april 2026

Tiltak	2026	2027	2028	2029	2030	Kommentar	For perioden
Bytte garasjeport fellesgarasjen	50 000						
Beising av alle rekker og samtidig utskifting av råtne bord				1 500 000			
Uskifting av vannrør ute/inne - egen plan*					50 000		
Takrens på de enhetene det er behov		250 000					
Rense takrenner 2.etg på alle enheter (gjøres samtidig som takrens)		50 000					
Tilstandsrapport fellesgarasje bestilles og gjennomføres (BGS)	50 000					Ingen kostnad	
Fellesgarasje: Imregnering av betong innvendig og utvendig**			875 000				
SUM vedlikehold pr år	100 000	300 000	875 000	1 500 000	50 000		2 825 000

Finasiering	2026	2027	2028	2029	2030		
Felleskostnad (vedlikeholdsfond/driftsoverskudd)	50 000	100 000	200 000	200 000	50 000		600 000
Låneopptak	0	200 000	675 000	1 300 000	0		2 175 000

*Styret og generalforsamling bør få en oppdatert sak om dette til GF 2027.
**50% av anbud gitt fra Bygårdsservice desember 2025 - ikke tatt opp med Sbåsen brl i skrivende stund

Fra gammel plan 2017:
Det må utarbeides en egen plan for fornyelse av vannledningene etter anbefalingene i rapporten fra VA-teknikk datert 29.12.15. I en epost fra Comfort rørleggebedrift i april 2016, anslås kostnaden pr husstand til kr 60.000,- i tillegg kommer tilgang inn i hver enhet. Det anbefales å starte med dette ganske snart, og ta en og en rekke. Ingen anbud er hentet inn pr i dag. Total kostnad vil ligge på rundt kr 2.700.000,- pluss tilgang. Viktig å huske på å sjekke og ev rehabilitere de utvendige stoppekranene (en ved hver rekke) ifm denne rørsaneringen. Dette er et anbud som er 10 år gammelt, og beløpene er derfor svært lite presise. Styret anbefaler at styret fremmer egen sak om dette til GF 2027.

Fra bygningssjekken gjennomført mai 2025 - vurderes inn i vedlikeholdsplanen:
- Dagens drenering er fra byggeår 1978. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
- For noen enheter: Trekledning og hjørnekasser står for nært bakken, dette kan føre til fukt/råteskader i kledning. Tiltak anbefales.
- Det er ikke rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner, derfor foreslår styret å rense både tak og takrenner i 2027.
- Hogstveien 34-60: Inngangsparti/inngangdør har ingen overbygning / skjerming. Ingen beskyttelse for regn og snø. Vurdere å gjøre noe med dette i denne planperioden.

Økonomisk virkelighet for Hogstveien borettslag:
Vi har, siden denne planen ble utarbeidet i 2017 vært gjennom en krevende økonomisk periode, spesielt i årene 2023 og 2024 der vi i praksis hadde altfor lite driftsmidler, et omtrent ikke-eksisterende vedlikeholdsfond, og husleie ikke ble økt tilstrekkelig i perioden 2020-2023 til å sikre god drift med buffer slik BORI anbefaler (3-4 måneders drift). Spesielt i 2023 0g 2024 ble vi rammet av økende kommunale avgifter, økende renter på felleslån og en generell kostnadsøkning styret ikke hadde tatt innover seg. Dette ble i stor grad rettet opp i 2024 og 2025, men borettslaget har fortsatt en sårbar likviditet som bør bygges opp (kr 504 000 pr 31.12.25) , og fortsatt et altfor tynt vedlikeholdsfond (kr 123 000).Fellesgjelda har vi stort sett betalt ned på med drøyt 500 000 i året, og den er pr 31.12 25 på kr 15,9 millioner. Den viktigste oppgaven for styrene framover er å øke inntektene og begrense kostnadene, samtidig med nødvendig vedlikehold, slik at både vedlikeholdsfond og driftskonto styrkes. Årsregnskapet for 2025 gjøres opp med et overskudd på kr 239.749,-, som styret anbefaler i sin helhet øremerkes vedlikeholdsfondet.

Hogstveien Borettslag

Vedtekter for Hogstveien Brl. org nr 987532033, tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.november 2004 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike 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, fylkes-kommune 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 for 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 husstandsfellesskapsloven

(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 Borettslagsloven § 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, for 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, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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

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.
(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 med mekanisme,tetningslister for vinduer og dører, dørlåser, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 vannrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som varmtvannsberedere, vannklosett, vasker, apparater, tapet,gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskift av sluk og avløpsrør, mv. i forbindelse med modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
(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) Andelseierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av utearealer som disponeres av andelen. Dette omfatter husets forside og bakside.
(5) Andelseier plikter å sørge for at arbeider i boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Der det kreves må det utførte arbeidet kunne dokumenteres. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) 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.
(9) Særlig individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/ grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (8) ovenfor, viderefores i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
(10) Egenandel dekkes av andelseier i de tilfeller hvor skaden i utgangspunktet ikke dekkes av borettslaget eller hvor skaden er selvforskyldt.
(11) Andelseier som får godkjent tilbygg skal ha vedlikeholdsansvaret for tilbygget i 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.
(12) Andelseier som velger å montere ny pipe skal ha vedlikeholdsansvar for denne i 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen..

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 ytterdør 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) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for tilbygg som andelseiere får godkjent etter 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.

(7) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for pipe som andelseiere får godkjent etter 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen.

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

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 1 styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styrelederer ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 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 vedtaksfort 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

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 to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel 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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- 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, taushetsplikt og mindretallsvern

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 forretningsforer 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 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 (Burettslag) av samme dato.

Kurland 2013
revidert 25. april 2013

028 Hogstveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 07.04.2025

Sted: Frikirken, kjelleren
16 av 45 mulige stemmegivere var representert.
16 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Halvard Lamark velges til møteleder. Nora Uvsbakk og Thomas Westby signerer protokoll. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 701 602,- (mot budsjett 3 725 000)
Utgifter: 2 365 213 (mot budsjett 2 271 500)

Resultat: 387 011 (mot budsjett 573 500)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Forslag om samlet godtgjørelse til styret på kr 100 000,- kr

Godtgjørelse fordeles internt i styret.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2025

Styreleder 1 år

Styremedlem 2 år (2 stk)

Varamedlem 1 år (2 stk)

Valgkomite 1 år (2 stk)

Styreleder (1 år)

Robert Øyri enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Per Ove Løkstad 1. valg - enstemmig valgt
Annette Holmedal 2. valg - enstemmig valgt

varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Halvard Lamark	1. valg - enstemmig valgt
Reidar-Johannes Mikkelsen	2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Ronnie Hallen	1. valg - enstemmig valgt
Vegard Aas	2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Endring av vedtekter

Innkommet forslag om endring av tekst i vedtekter under pkt 1.2

forslag:
Endre fra nåværende tekst:
"Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune"

til følgende tekst:
"Borettslaget ligger i Lørenskog kommune, og har forretningskontor i Lillestrøm kommune".

Vedtektsendringen innebærer å endre fra "Skedsmo kommune" til "Lillestrøm kommune".

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Endring av vedtektene godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 7: Endring av antall styremedlemmer i styret

Forslag om å endre nåværende krav til antall styremedlemmer i vedtektene under pkt. 8.1.

Nåværende vedtekter angir at det skal være 4 stk styremedlemmer i styret.

Det foreslås å endre dette antallet til 3 stk.

Ordlyden vil da bli følgende:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer og 2 varamedlemmer".

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Forslag om å redusere antall styremedlemmer til 3 stk i vedtektene godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 8: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat

Robert Øyri enstemmig valgt

Varadelegat

Annette Holmedal enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 07.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Westby, Thomas	**2025-04-08**	**Uvsbakk, Nora**	**2025-04-08**

Identifikasjon

bankID Westby, Thomas

Identifikasjon

bankID Uvsbakk, Nora

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

45-4-05
KURLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KURLAND

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for:
- boligbebyggelse
- sentrumsfunksjoner
- offentlig formål

Trafikkområder med arealer for:
- veger
- sykkel- og gangveger

Friområder

Generelle bestemmelser for byggeområder

§ 1

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan:

Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

Ved godkjenning av bebyggelsesplan kan bygningsrådet dispensere fra bygningslovens § 70, hva gjelder frittliggende bygnings avstand fra nabogrense og fra annen bygning.

§ 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 3

I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

Bestemmelser som gjelder byggeområder for boliger

§ 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Utnyttelsesgraden er angitt på reguleringskartet for de enkelte soner. Høyeste angitte utnyttelsesgrad omfatter også fremtidige tilbygg. Det skal derfor samtidig med endelig bebyggelsesplan for de enkelte soner også angis hvilke leiligheter som har anledning til å oppføre tilbygg og tilbyggenes maksimale grunnflate i m^2.

§ 5

Bygningsrådet kan tillate oppført mindre barnehager, daghjem, anlegg for leik samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 6

Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1.5 bilplasser pr. leilighet. Herav skal 1.3 bilplass opparbeides samtidig med byggingen mens 0.2 bilplass pr. leilighet avsettes som reserveareal i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Reservearealet skal være lett å opparbeide.
Fellesanlegg for parkering kan tillates bygget som toplansanlegg, men reservearealet 0.2 bilplasser pr. leilighet skal da være som markparkering.
For eneboligbebyggelsen gjelder vedtekt til § 76.

§ 7

Ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan (kfr. § 1) skal illustrerende bebyggelsesplan (tegn.nr.1629-2) gjelde som veiledende dokument.
Det skal ved utarbeidelse av endelig bebyggelsesplan legges vekt på å bevare eksisterende verneverdig vegetasjon. Kommunens parkvesen skal konsulteres på et tidlig tidspunkt.

Bestemmelser som gjelder for sentrumsfunksjoner

§ 8

Bebyggelsen kan nyttes til butikk med nødvendige lagerlokaler. Bolig tillates innredet i 2. etg.

Bestemmelser som gjelder for offentlig formål

§ 9

Skolens leikearealer skal være åpne for allmen bruk etter skoletid.

§ 10

Tomt for daghjem kan utnyttes med anlegg for inntil 80 barn.

Bestemmelser som gjelder trafikkområder

§ 11

Ved utarbeidelse av detaljplaner for veger skal hefte C, ”Veger/Trafikk" gjelde som veiledende dokument.
Gangveier skal utføres som brannveier etter byggeforskriftenes kap. 55 (bredde, kurve og fundamentering).

§ 12

Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra veg A, B eller C.

§ 13

Bygningsrådet kan tillate etablert midlertidige avkjørsler, for anleggsarbeider, bruk av friområder, skogsdrift o.l.

§ 14

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.

§ 15

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.

§ 16

Ved utarbeidelse av beb.plan (kfr. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte gangveger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

§ 17

Gangvegnettet tillates trafikkert av nødvendig servicekjøring.

Bestemmelser som gjelder friområder

§ 18

Friområder skal opparbeides og utstyres etter egen plan godkjent av bygningsrådet (Konferer Hefte C "Friområder — arealer for leik")

§ 19

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med kommunaltekniske anlegg eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

Fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Lørenskog kommune.

§ 20

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 21

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Lørenskog kommune.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 05.02.1975
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 08.07.1975

Bygningsrådet har i sak 381/78 fattet følgende vedtak om tillegg til § 4

(Bestemmelsene for felt 4, 6, 8 og 9 utgår - kfr. kom. plan)

Ut fra nye beregninger om utnyttelsesgraden på felt 4, 6, 8 og 9 på Kurland finner bygningsrådet å ville godkjenne bygg med brutto gulvareal på inntil:

200 m² i delfelt 4
190 m² i delfelt 6
175 m² i delfelt 8
150 m² i delfelt 9

Grunnflaten (dekkarealet) av det enkelte bygg må ikke overstige 150 m². Som brutto gulvareal regnes alt areal i hovedetasjen pluss rom som er bygd for, eller innredet til, varig opphold i annen etasje.

Vedtatt av bygningsrådet i Lørenskog kommune den 08.08.1978

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter tillegget til § 4 for eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9 i disse reguleringsbestemmelsene.
U = inntil 0,15 for felt 7 erstattes av kommuneplanbestemmelsene.

Utskriftsdato: 08.04.2026

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.**	83	**Bruksnr.**	343	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hogstveien 23, 1479 KURLAND								

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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 430 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Planforslag

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975003
Navn	Kurland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9315/1975003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 48 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 17 374 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 2 m^2 **Formål** Offentlig bygg - barnehage
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977005
Navn	Kurland, delfelt 2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.04.1977
Delarealer	**Delareal** 954 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 527 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 798 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 1 449 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 155 m^2 **Formål** Garasje
	Delareal 10 915 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 727 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 405 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

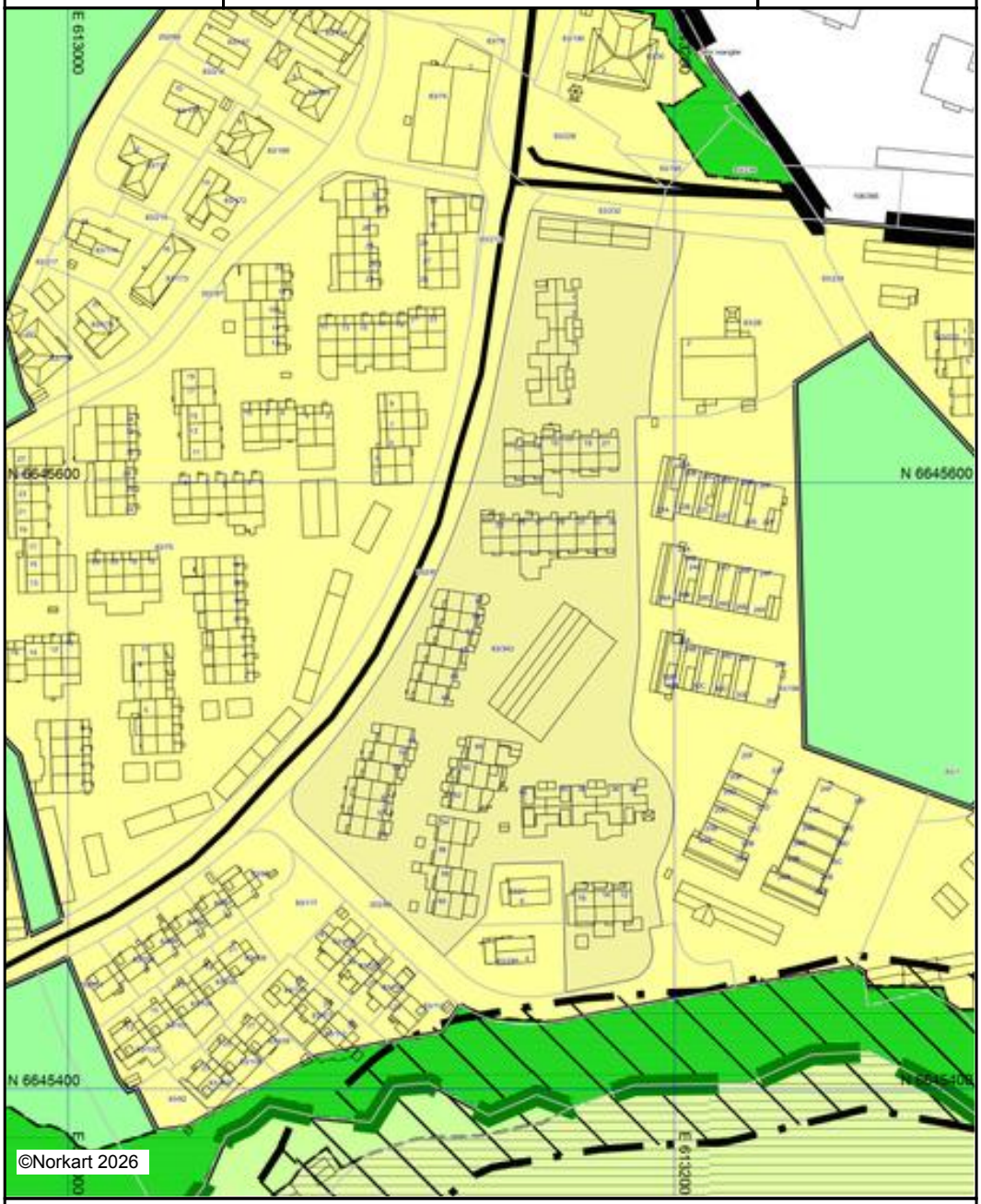
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/343
Adresse: Hogstveien 23
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



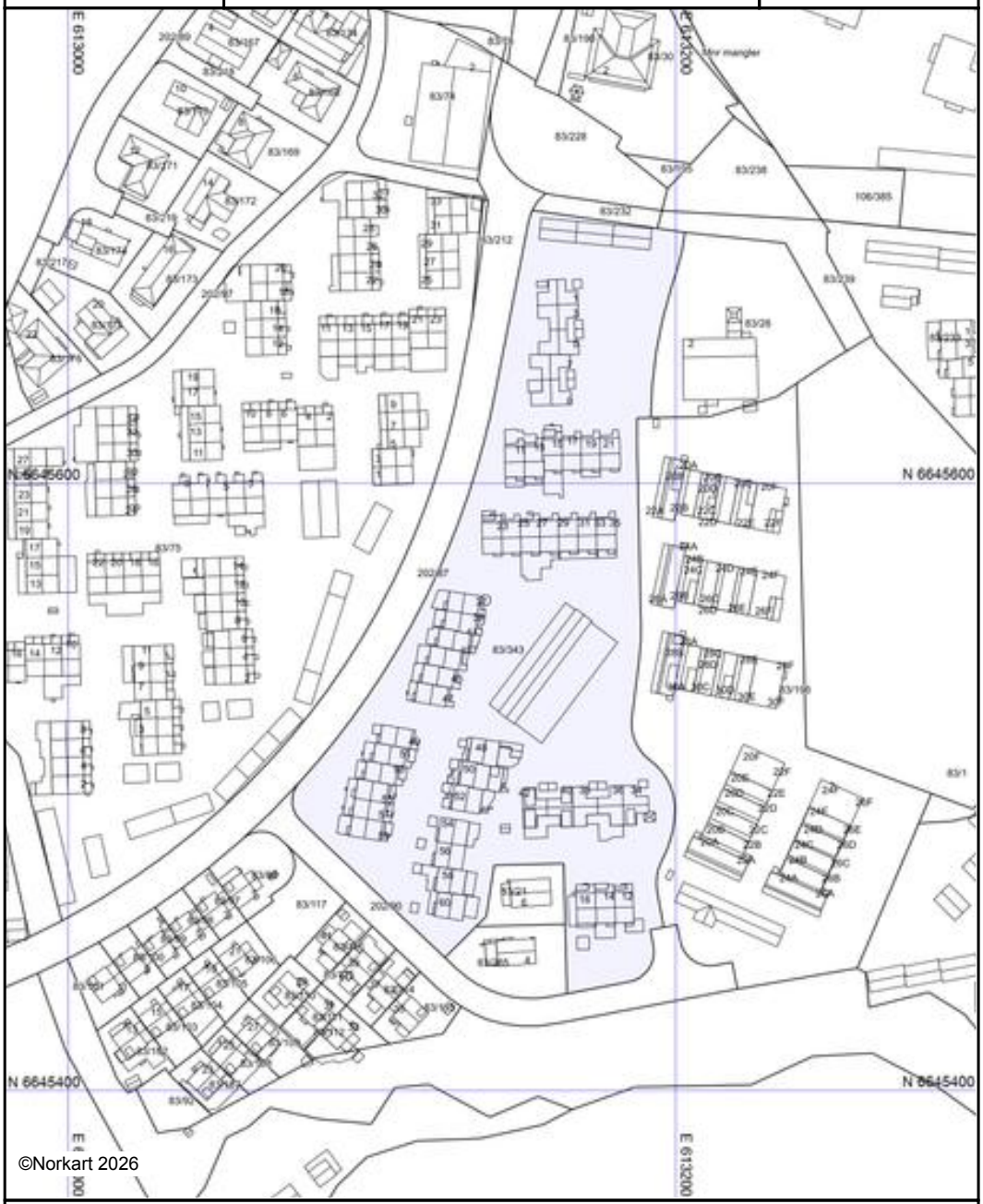
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 83/343
Adresse: Hogstveien 23
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/343
Adresse: Hogstveien 23
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

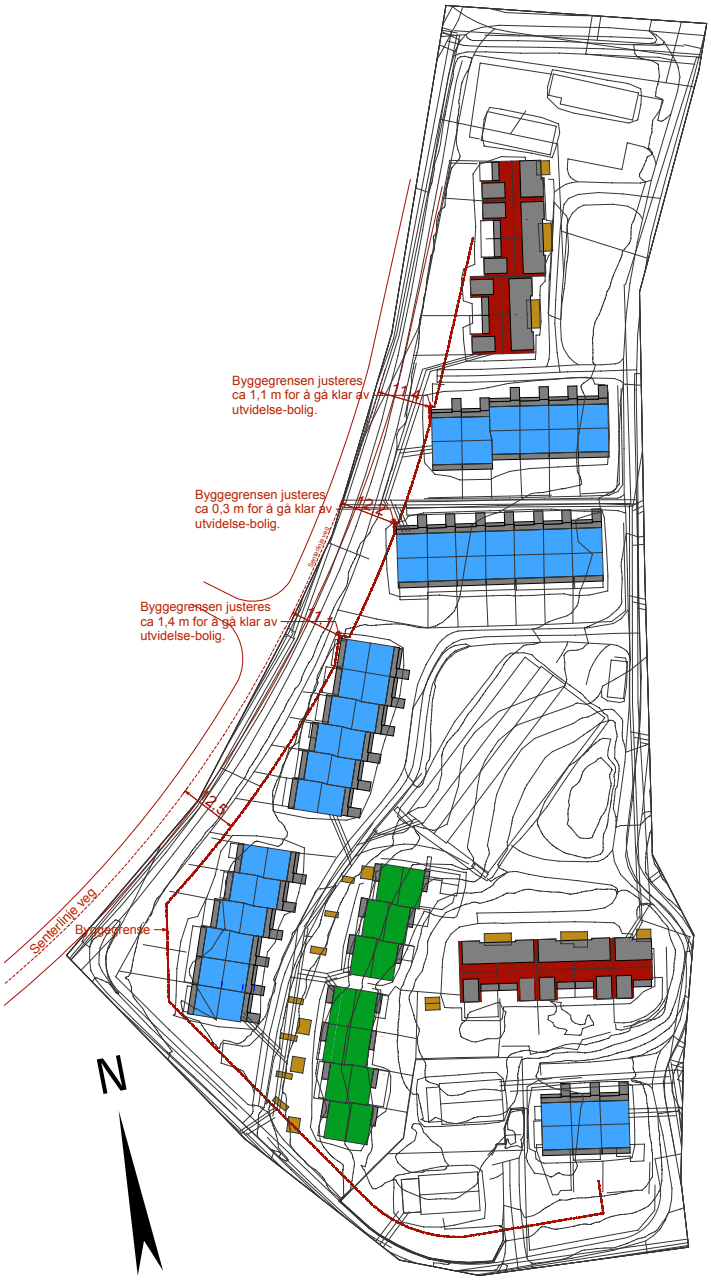
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius



BRUTTO GULVAREAL / UTNYTTELSE, EKSISTERENDE: ca 14 700 m2 / 0,306

BRUTTO GULVAREAL / UTNYTTELSE, UTVIDELSE: ca 15 790 m2 / 0,329

- HUSTYPE E
- HUSTYPE D
- HUSTYPE B
- FOTAVTRYKK FORESLÅTT UTVIDELSE
- EKSISTERENDE BODER/ UTHUS

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT		
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:1000		Søknad om mindre endring av bebyggelsesplan		
TILTAKSHAVER	ARKITEKT						TITTEL	TEGN.NR.	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP MNAL Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no						Illustrasjonsplan	A10-1	



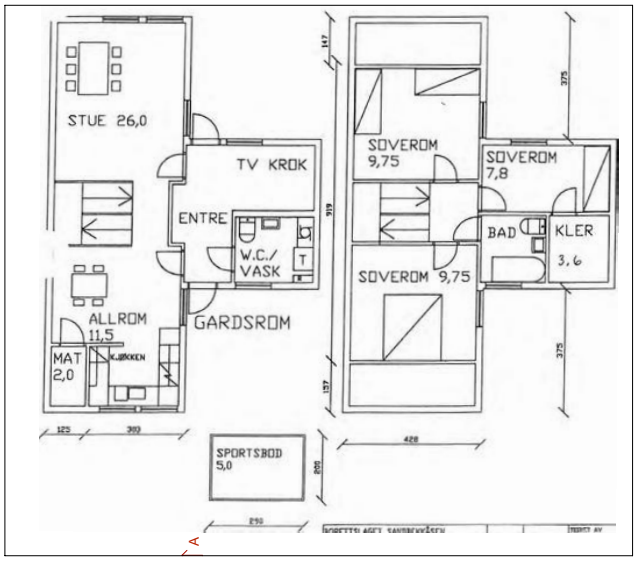
Inngangsside midtseksjon - takopplett



Inngangsside midtseksjon - opprinnelig situasjon



Inngangsside endeseksjon - opprinnelig situasjon

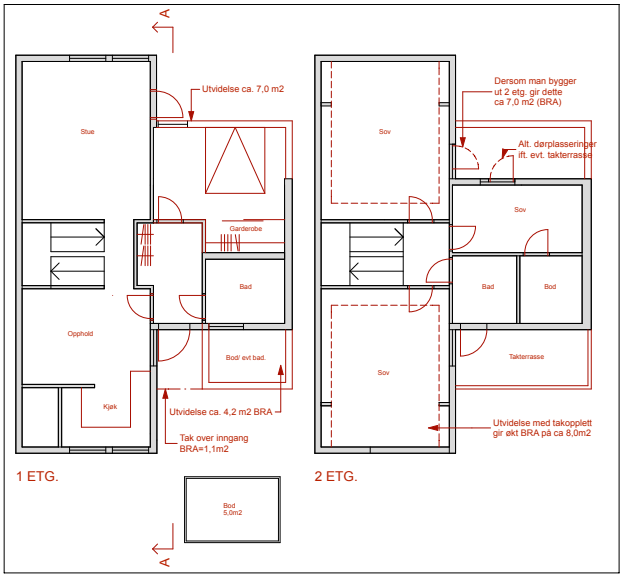


Original planløsning.

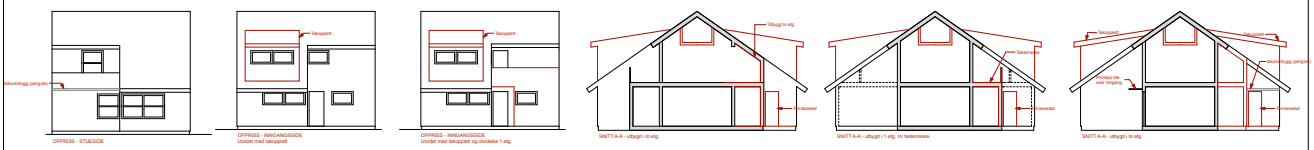
Brutto gulvareal eksisterende = 113,2m2

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR.	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype E - Alternativ 1	A50.1	

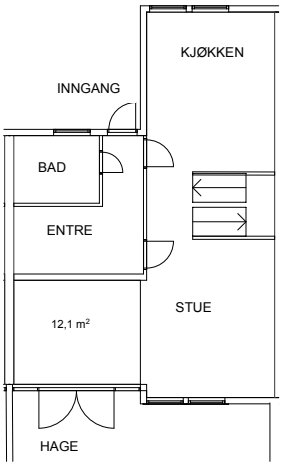


Brutto gulvareal, fullt utbygd: 148,2 m2
(eksist. 113,2 m2 + utvidelse 35 m2)

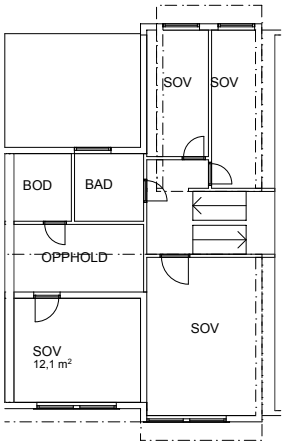


P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype E - Alternativ 1	A50.2	

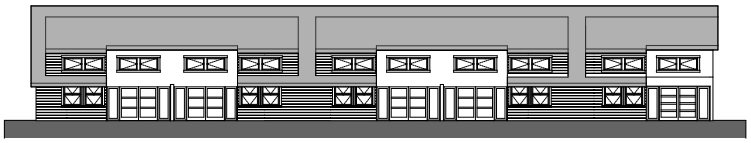


1 etg

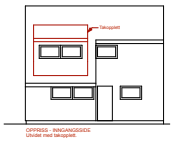


2 etg

Brutto gulvareal, fullt utbygd: 161,7 m2
(eksist. 113,2 m2 + utvidelse 48,5 m2)



Fasade - stueside



Fasade - inngangsside

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype E - Alternativ 2.	A50.3	



Stueside - opprinnelig situasjon



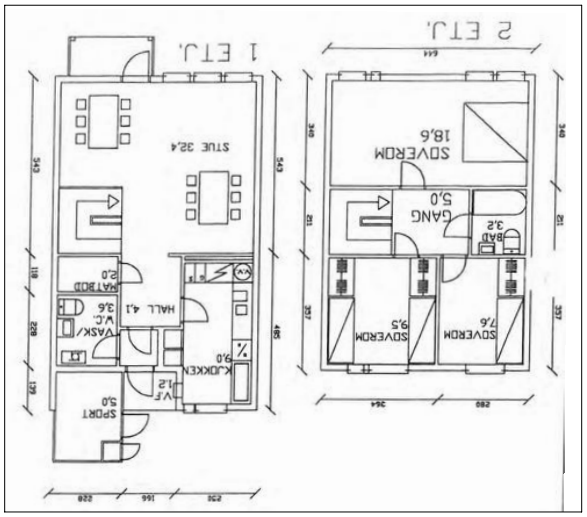
Inngangsside - opprinnelig situasjon



Stueside - opprinnelig situasjon



Stueside - utbygd

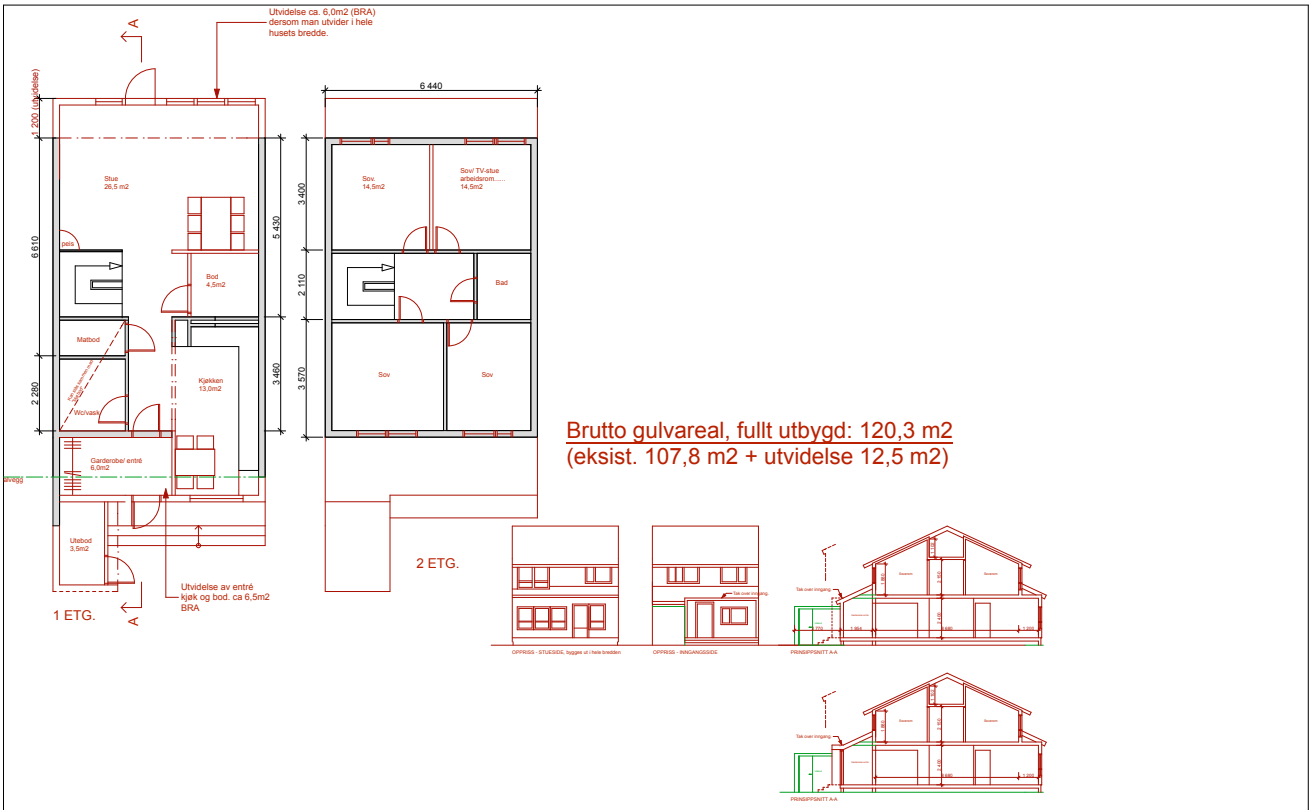


Original planløsning.

Brutto gulvareal eksisterende = 107,8m2

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR.	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype D	A50.4	



P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR.	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype D	A50.5	



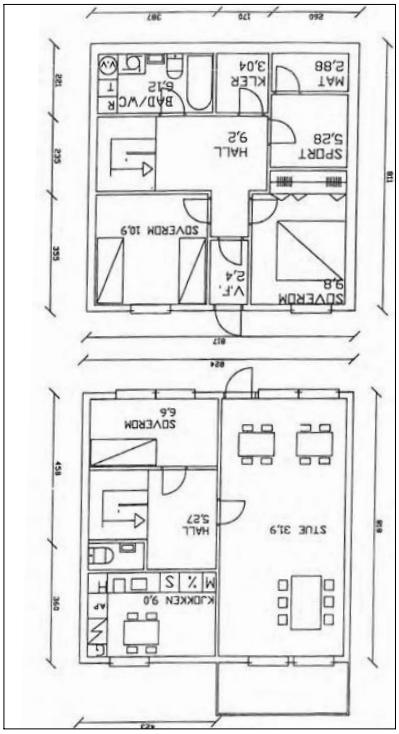
Endegavl - opprinnelig situasjon



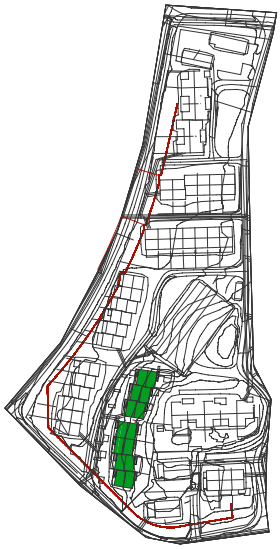
Inngangsside- opprinnelig situasjon



Stueside- opprinnelig situasjon



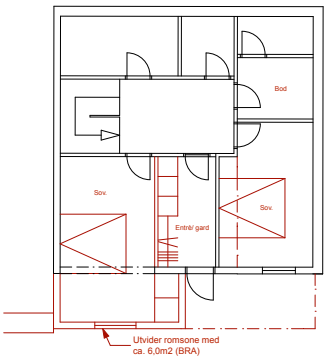
Original planløsning.



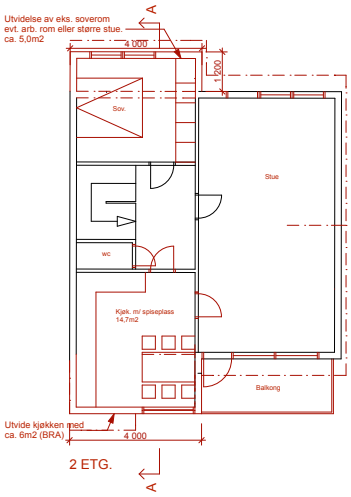
Brutto gulvareal eksisterende = 110,1m2

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

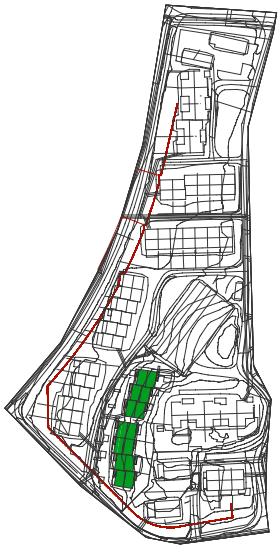
TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR.	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype B	A50.6	

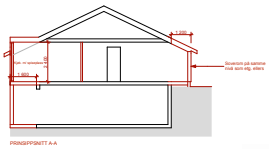


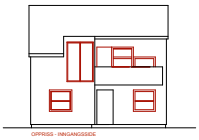
1 ETG.

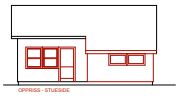


2 ETG.





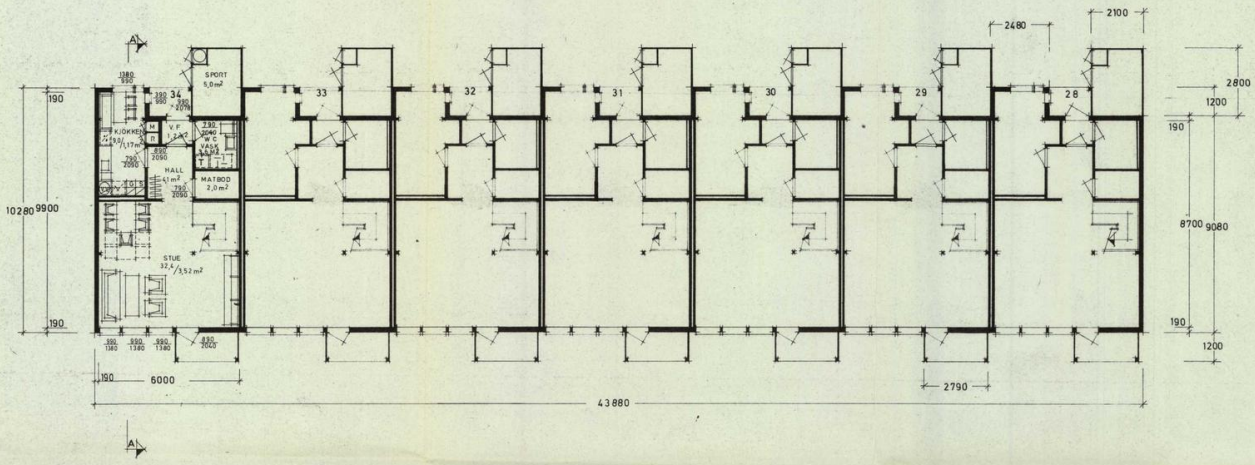


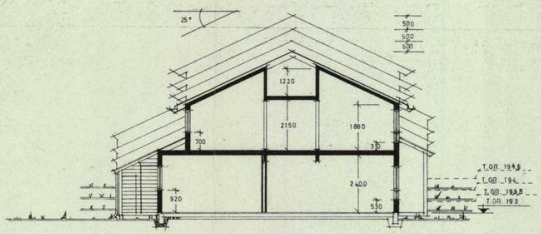


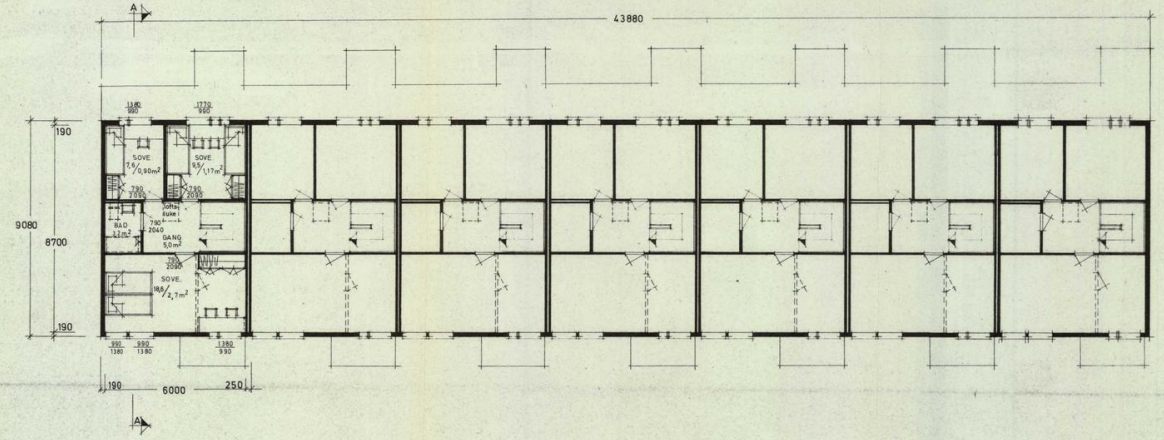
Brutto gulvareal, fullt utbygd: 127,1 m2
(eksist. 110,1 m2 + utvidelse 17 m2)

P.NR. ARK	DATO OPPRETTET	TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLESTOKK	REVISJONSDATO	PROSJEKT
11034	16.05.12	OAP	AG	OAP	1:100/200		Utbyggingsforslag for Hogstveien borettslag

TILTAKSHAVER	ARKITEKT	TITTEL	TEGN.NR.	REVISJON
Hogstveien Borettslag	ARKITEKTSKAP Torggata 33 0183 Oslo Tlf 22 99 29 10 Fax 22 20 31 01 post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no	Hustype B	A50.7	







UTREGNING AV LEIEAREAL:

BRUTTO	6,0 x 8,7 x 2	=	104,4 m²
	2,1 x 1,2	=	2,5 "
			106,9 m²
BODER	3,4 x 2,0	=	6,8 m²
V.F.	1,5 x 1,1	=	1,65 "
			8,45 m²
NETTO			98,45 m²

GNR. BNR. ARKIV-EKSEMPLAR

GODKJENT BYGNINGSTEKN. I LØRENSKOG 6/6 78

GR.F HUS 28 – 34

DØR OG WC/VASK LYDSLUSE MELLOM WC OG STUE 1. GR

S.H. 12.12.77
S.H. 19.12.77
S.H. 9-1-78

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
1				

BLOCK 93A

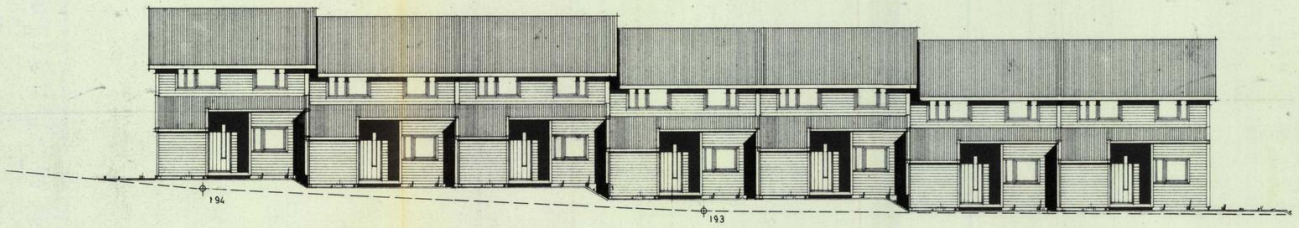
BYGGHERRE: LØRENSKOG B.B.L.

BYGGEPLASS: KURLAND DELF. 2

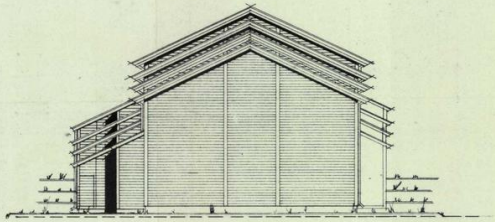
G.Block Watne as

TEGN.	K.S.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:100	K-10594	
DATO	1-4-77	PROSJ. NR.	

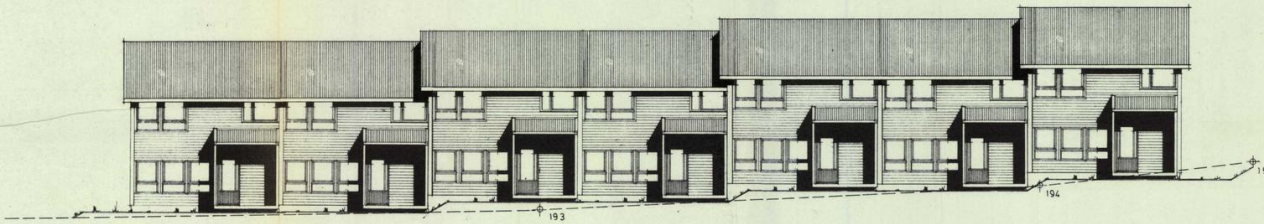
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



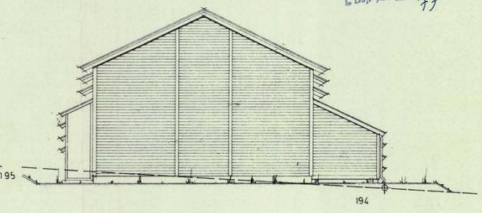
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT ÖST

L. Bøj. 187 1170/77

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET den 1977
Vedtak Godkjent
m/ bemerkninger
BYGNINGSSJEFEN LØRENSKOG

END. TERR.

NÅV. TERR.

GR. F. HUS 28-34

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: LØRENSKOG B.B.L.
BYGGEPLASS: KURLAND DEL F. 2

BLOCK 93 A

G. Block Watne as
TELEFON 044 22500 KLEPP

TEGN	M. K.	FERDIGATTEST FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	K- 10595
MÅL	1:100		
DATO	1. 4. 77	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

3. juli 1979

JR/am

Ing. T. Haugland
Postboks 38

4301 SANDNES

AD: HOGSTVEIEN 23-35, GNR 83 BNR 196. LEILIGHET 28-34. DELFELT 2 F.
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 27.6.1979 foretatt inspeksjon av nyoppført rekkehus på ovennevnte eiendom.
Kfr. byggemelding datert 20.4.1977.
Følgende arbeider gjenstår:

1. etasje:

1. Utbedre taket i kjøkken i leilighet nr. 29 som har fått vannskader.
2. Pusse eller innkle pipe.

Utvendig:

3. Beise ferdig fasader.
4. Justere oppfyllt terreng så dette får klaring mot veggpanelet og fall ut fra husveggen.

Ovennevnte gjenstående arbeider må utføres straks.

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

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Byggearbeidene er registrert igangsatt mars 1978.

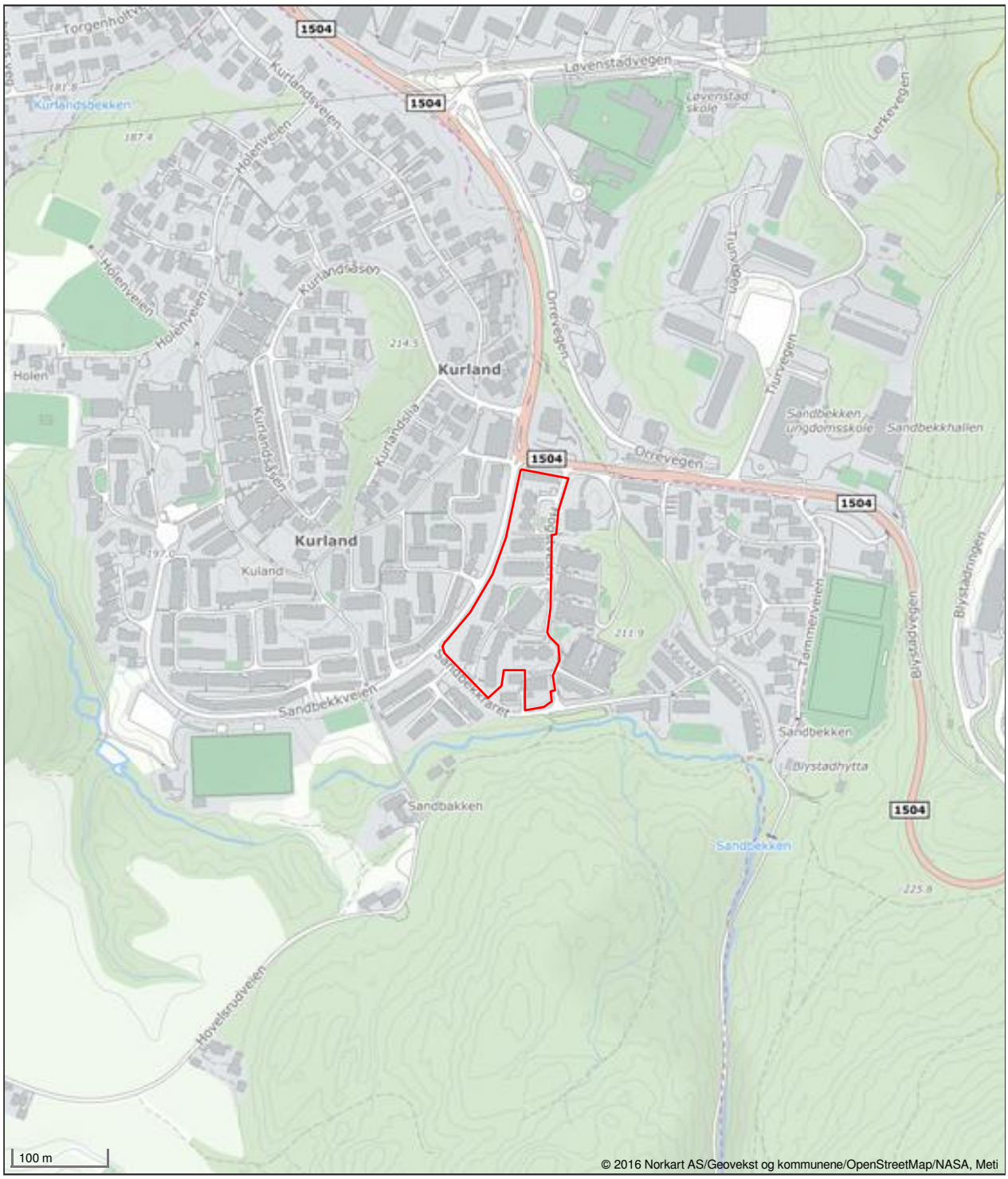
e.f. O.P. Carlsen

J. Rømcke

Gjenpart:
Lørenskog Boligbyggelag, Postboks 80, 1472 Fjellhamar
Brannvesenet, h e r
Rørleggerkontrollen, h e r
Renovasjonsvesenet, h e r
Ligningssjefen i Lørenskog, 1472 Fjellhamar

Utskriftsdato: 08.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 83/343//



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.

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 83/343
Adresse: Hogstveien 23
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 07.04.2025 for 028 Hogstveien Borettslag.

Møtested: Møterommet i fellesgarasjen, Hogstveien
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Endring av vedtekter
Sak 7: Endring av antall styremedlemmer i styret

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"NNN velges til møteleder. NNA signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsmelding

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 3 701 602,- (mot budsjett 3 725 000)
Utgifter: 2 365 213 (mot budsjett 2 271 500)

Resultat: 387 011 (mot budsjett 573 500)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag om samlet godtgjørelse til styret på kr 100 000,- kr

Godtgjørelse fordeles internt i styret.

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000,-

Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2025

Styreleder 1 år

Styremedlem 2 år (2 stk)

Varamedlem 1 år (2 stk)

Valgkomite 1 år (2 stk)

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Robert Øyri

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Per Ove Løkstad
- Annette Holmedal

Kandidater til **varamedlem (1 år)** :

- Halvard Lamark
- Reidar-Johannes Mikkelsen

Kandidater til **Valgkomite (1 år)** :

- Ronnie Hallen
- Vegard Aas

Sak 6: Endring av vedtekter

Innkommet forslag om endring av tekst i vedtekter under pkt 1.2

forslag:
Endre fra nåværende tekst:
"Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune"

til følgende tekst:
"Borettslaget ligger i Lørenskog kommune, og har forretningskontor i Lillestrøm kommune".

Vedtektsendringen innebærer å endre fra "Skedsmo kommune" til "Lillestrøm kommune".

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Endring av vedtektene godkjennes

Mot
Forslag avvises

Sak 7: Endring av antall styremedlemmer i styret

Forslag om å endre nåværende krav til antall styremedlemmer i vedtektene under pkt. 8.1.

Nåværende vedtekter angir at det skal være 4 stk styremedlemmer i styret.

Det foreslås å endre dette antallet til 3 stk.

Ordlyden vil da bli følgende:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer og 2 varamedlemmer".

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Forslag om å redusere antall styremedlemmer til 3 stk i vedtektene godkjennes

Mot
Forslag avvises

Hogstveien Borettslag

Vedtekter for Hogstveien Brl. org nr 987532033, tilknyttet Boligbyggelaget Romerike.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.november 2004 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike 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, fylkes-kommune 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 husstandsfellesskapsloven

(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 Borettslagsloven § 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, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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

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.
(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 med mekanisme,tetningslister for vinduer og dører, dørlåser, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 vannrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som varmtvannsberedere, vannklosett, vasker, apparater, tapet,gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskift av sluk og avløpsrør, mv. i forbindelse med modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
(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) Andelseierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av utearealer som disponeres av andelen. Dette omfatter husets forside og bakside.
(5) Andelseier plikter å sørge for at arbeider i boligen utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Der det kreves må det utførte arbeidet kunne dokumenteres. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) 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.
(9) Særlig individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/ grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (8) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
(10) Egenandel dekkes av andelseier i de tilfeller hvor skaden i utgangspunktet ikke dekkes av borettslaget eller hvor skaden er selvforskyldt.
(11) Andelseier som får godkjent tilbygg skal ha vedlikeholdsansvaret for tilbygget i 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.
(12) Andelseier som velger å montere ny pipe skal ha vedlikeholdsansvar for denne i 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen..

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 ytterdør 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) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for tilbygg som andelseiere får godkjent etter 5 år fra borettslaget skriftlig er orientert om ferdigstillelse av tilbygget.

(7) Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for pipe som andelseiere får godkjent etter 5 år fra brl er skriftlig orientert om ferdigstillelse av monteringen.

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

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 1 styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styrelederer ett år og for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

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 to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel 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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- 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, taushetsplikt og mindretallsvern

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 borettslags-lovens § 7-12: vilkår for være andelseier i borettslaget bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

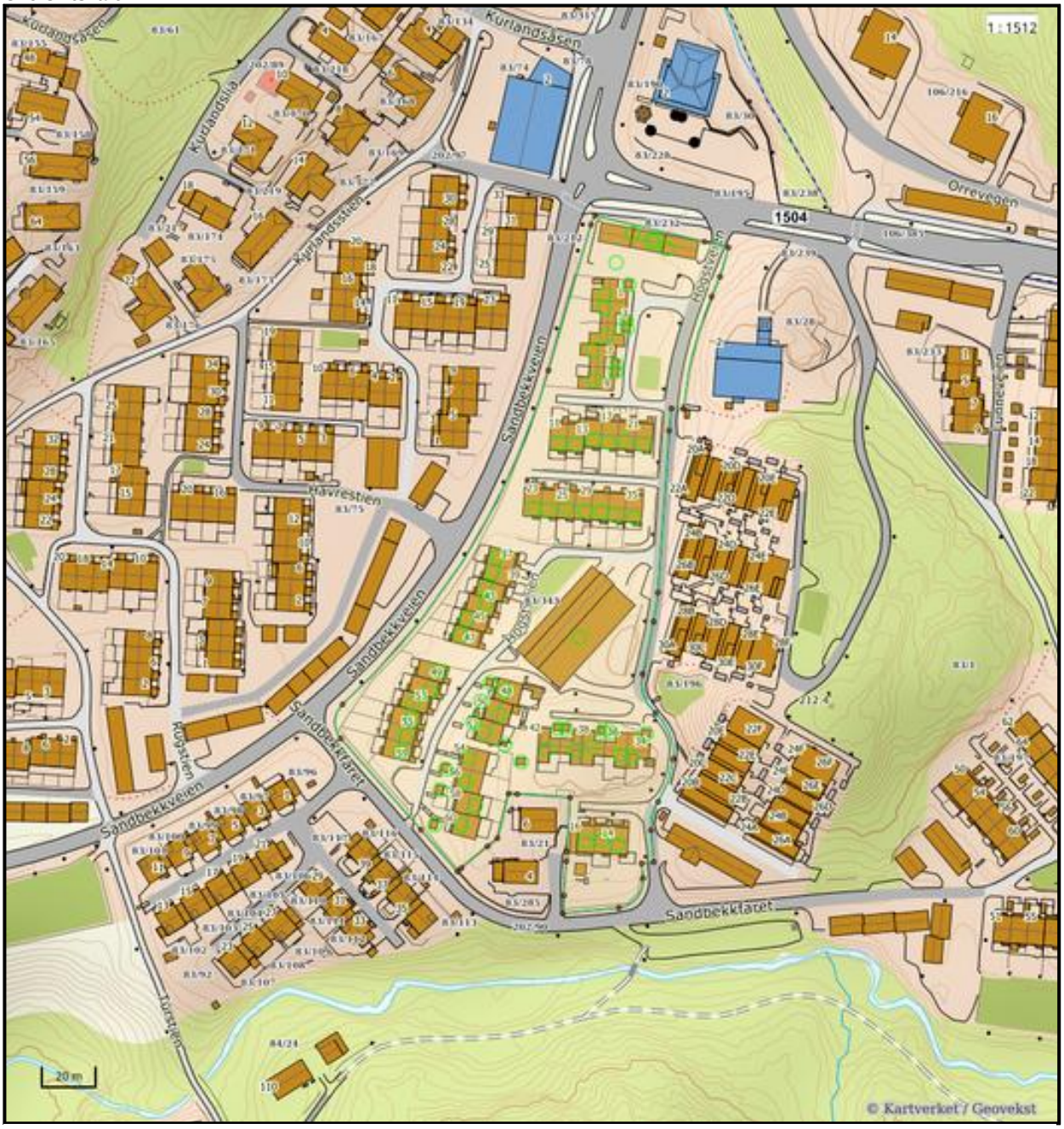
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag (Burettslag) av samme dato.

Kurland 2013
revidert 25. april 2013

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lørenskog	3222	-	83	/	343	/	0	/	0

Oversiktskart



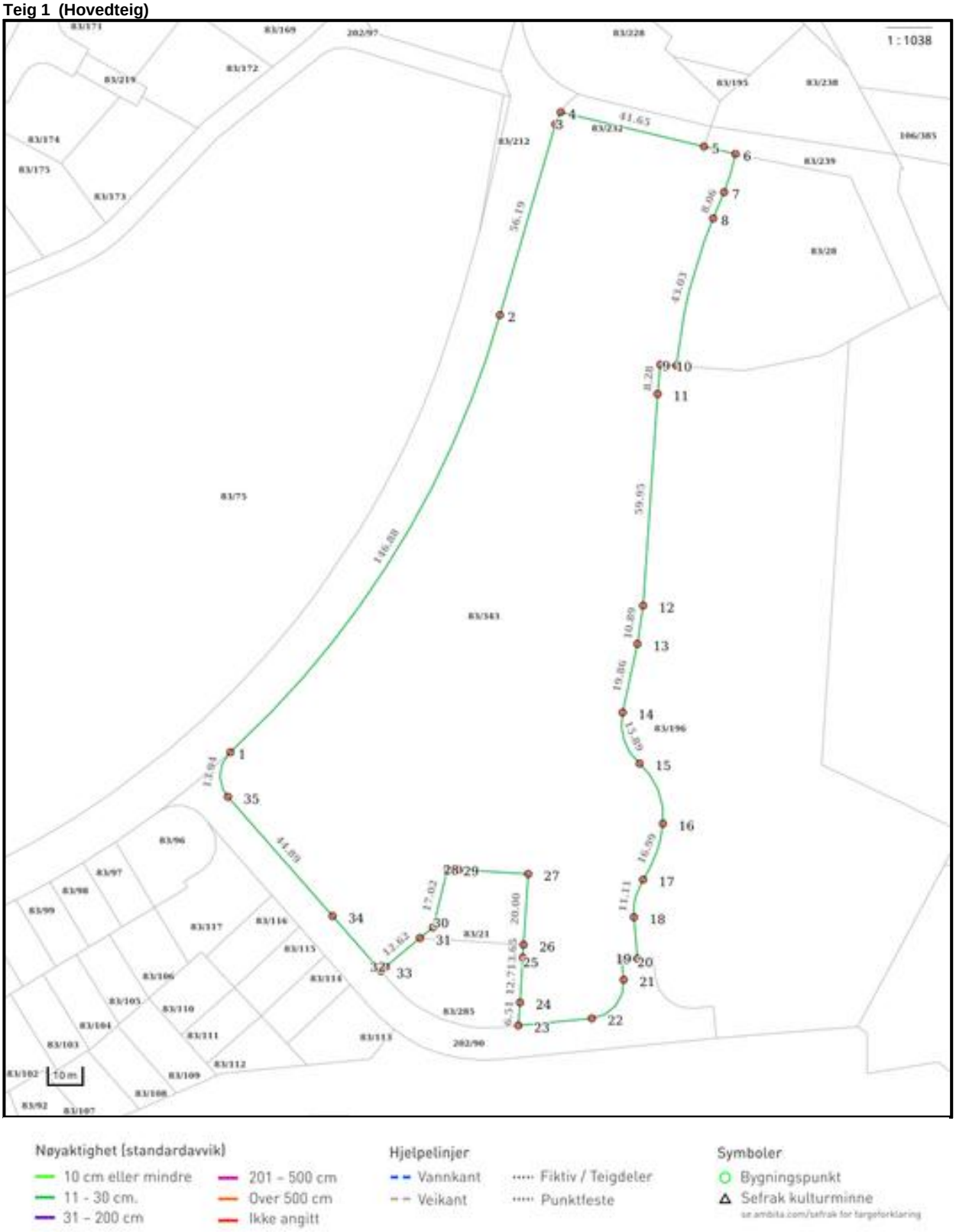
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 17 429,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 501,44	613 075,99	146,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-265,94	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 631,23	613 140,72	56,19m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 645 686,38	613 151,49	3,64m	Terrengmålt	11	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 645 689,83	613 152,61	41,65m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 645 683,87	613 193,83	9,14m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 645 682,56	613 202,88	11,22m	Terrengmålt	11	54,48	Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 645 671,58	613 200,66	8,06m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 645 663,89	613 198,26	43,03m	Terrengmålt	11	-145,47	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 645 621,52	613 191,67	4,53m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 645 621,43	613 187,14	8,28m	Terrengmålt	11	-169,96	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 645 613,15	613 187,12	59,95m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 645 553,21	613 188,44	10,89m	Terrengmålt	11	74,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 645 542,34	613 187,89	19,86m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 645 522,63	613 185,45	15,89m	Terrengmålt	11	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 645 508,71	613 191,46	18,89m	Terrengmålt	11	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 645 492,45	613 199,63	16,99m	Terrengmålt	11	34,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 645 476,14	613 195,48	11,11m	Terrengmålt	11	-16,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 645 465,37	613 193,79	11,78m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 645 453,78	613 195,91	4,50m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 645 452,94	613 191,49	5,51m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 645 447,53	613 192,52	15,70m	Terrengmålt	11	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 645 435,84	613 184,57	20,85m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 645 431,92	613 164,09	6,51m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 645 438,43	613 163,92	12,71m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 645 451,14	613 163,59	3,65m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 645 454,79	613 163,49	20,00m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 645 474,78	613 162,97	19,60m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 645 474,27	613 143,38	3,27m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 645 474,18	613 140,11	17,02m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 645 457,36	613 137,53	4,72m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 645 454,03	613 134,18	12,62m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 645 445,12	613 125,24	1,88m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 645 443,80	613 123,90	20,54m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 645 457,94	613 109,00	44,89m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 645 488,85	613 076,45	13,94m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

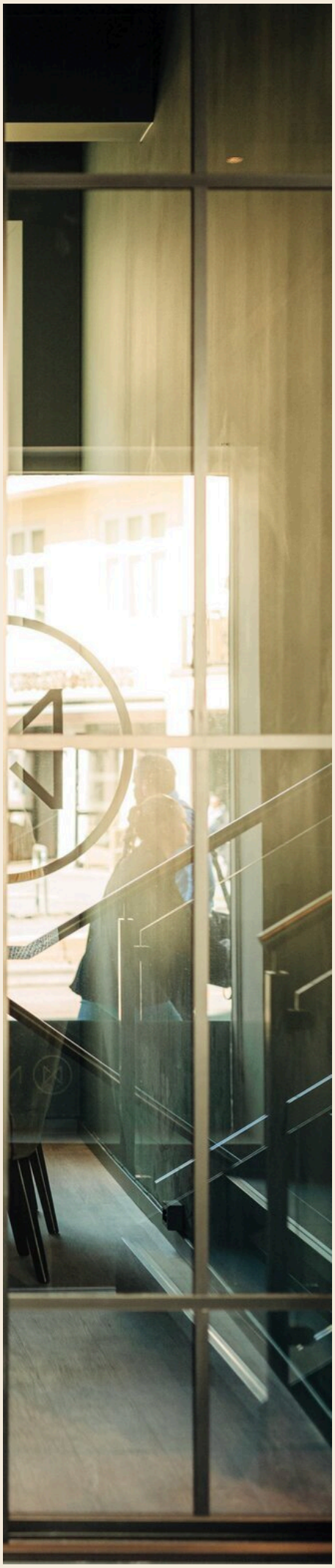
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

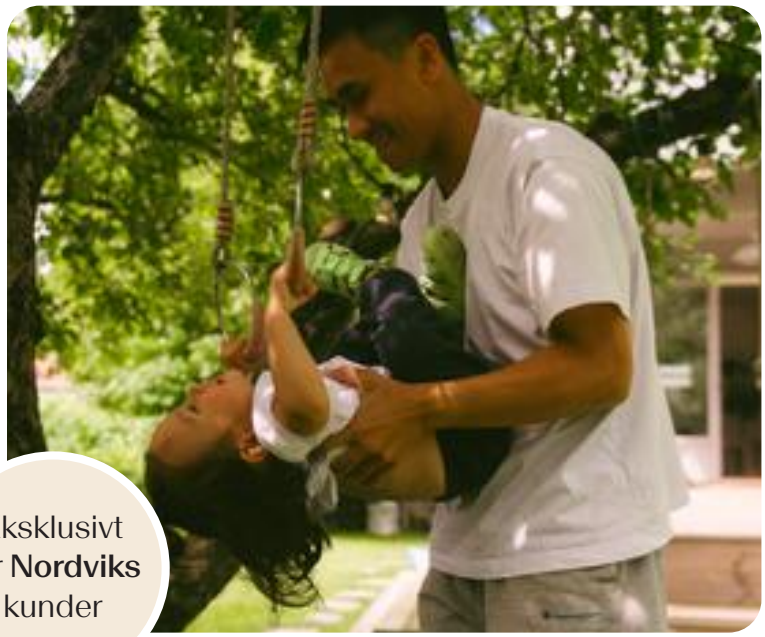


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 21-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hogstveien 23 1479 KURLAND
Matrikkel: Gnr 83, bnr 343 (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:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478