NORDVIK

Finstadlia 115

3 soverom | 112 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Finstadlia 115

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Nabolagsprofil
9	Om boligen
35	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Vedlegg
146	Bilder
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktivt enderekkehus over 2 plan|Påkostet i 25|Nydelig vestvendt hage og stor terrasse|3 soverom|Garasje|Barnevennlig

Prisantydning	**5 550 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 637 691,-**
Fellesgjeld	**78 195,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 438,-**
BRA-i	**112 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Finstadlia 115!
Dette er et innbydende og påkostet enderekkehus over to plan. Det er tilgang til flere uteplasser, og på baksiden av boligen har du en stor vestvendt terrasse og hage i usjenerte omgivelser mot populære "Akebakken". Boligfeltet er både sosialt og barnevennlig med flere lekeplasser og felles sitteplasser. Det er heller ingen gjennomgangstrafikk å tenke på! Området er svært attraktivt like ved Finstad barneskole, buss og dagligvarebutikk.

Verdt å merke seg:

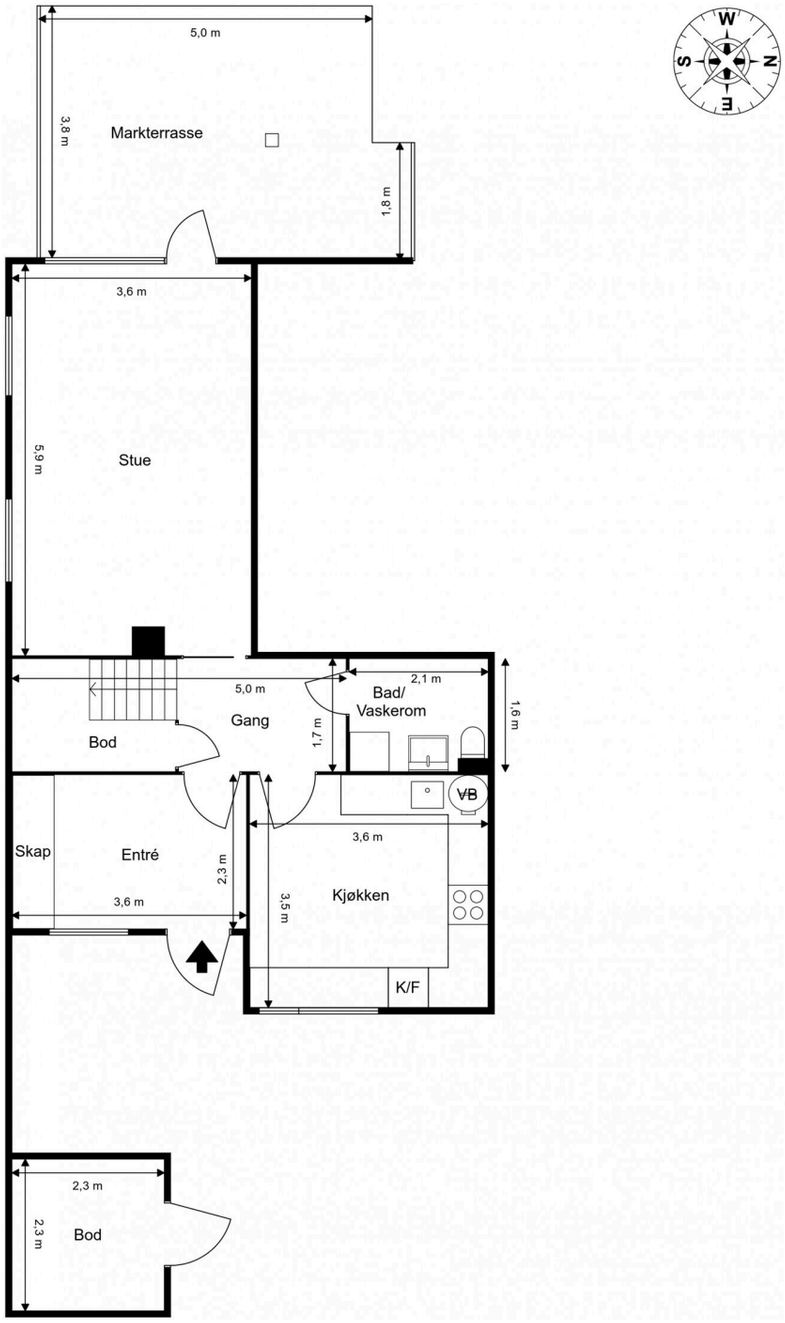
- Familiebolig over 2 plan
- Endebeliggenhet
- Nydelig hagedel
- Påkostet i 2025
- Epoq kjøkken oppusset 2025
- Tre gode soverom
- Bad + toalettrom/vaskerom
- 3 soverom + 2 "stuer"*
- Utebod på 5 kvm
- Garasje i rekke m/opplegg for elbillader
- Attraktivt og barnevennlig!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 61 kvm

Finstadlia 115

1. Etasje



FIDENS

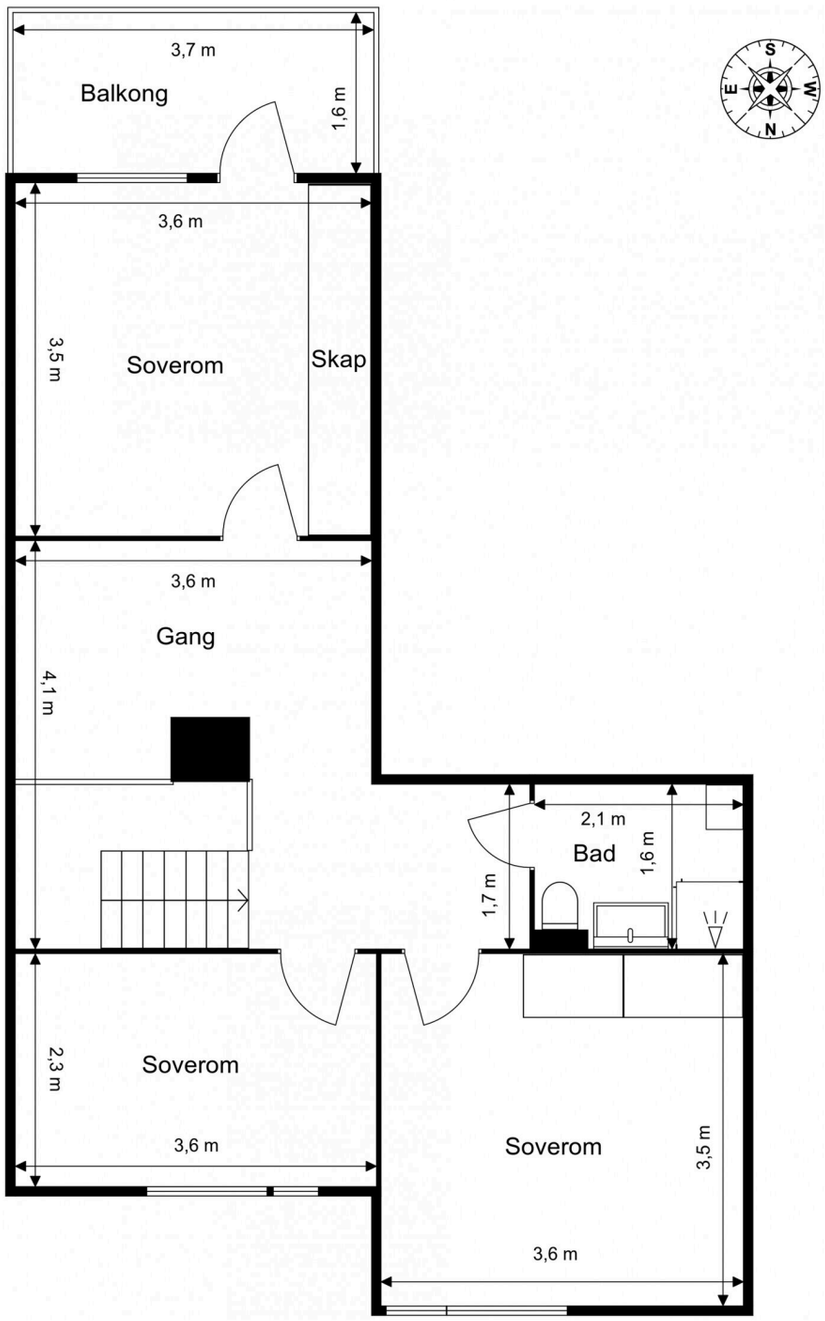
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Finstadlia 115

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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





Finstadlia 115

Nabolaget Finstad - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	**3 min** 0.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	**17 min** 1.5 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	**21 min** 1.7 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	**19 min** 1.5 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	**19 min** 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 3.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	**9 min** 3.7 km

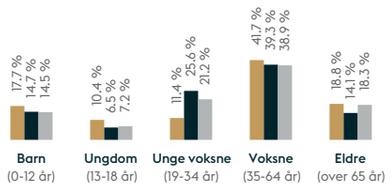
Offentlig transport

Finstadlia Linje 110, 110E, 120	**3 min** 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**9 min** 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 18 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

Barnehager

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	**4 min** 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	**8 min** 0.7 km
Sørli barnehage (0-5 år) 54 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstad	1 432	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Finstad skole	**3 min**
Sørli leke- og ballplass	**8 min**
SATS Triaden	**16 min**
Sporty 60+	**17 min**

«Stille. Trygt. Hyggelige naboer. Nær Oslo. Nær landlige omgivelser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



FINN

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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0142/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Finstadlia 115, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 69 i Benterudjordet Borettslag, org.nr. 948616858

Selgere
Davod Hashimi
Sadaf Hashimi

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)
78 195,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 628 195,- (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))
---
5 637 691,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 652 691,- (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
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Andel rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre, gang, kjøkken, bad, stue, bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, 3 soverom, bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje i rekke
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
Andel rekkehus som går over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 56 m². Entre, gang, kjøkken, bad, stue, bod.
2. etasje BRA-i 56 m². Gang, 3 soverom, bad.

I tillegg disponeres garasje i rekke, samt en utebod på BRA-e 5 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et innbydende inngangsparti, med plass til å sette utemøbler på hellelagt uteplass. Herfra er det i tillegg tilgang til en smart utvendig bod på 5 m². Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue:

Videre innenfor entréen ligger stuen. Rommet har mange innredningsmuligheter, samt godt med lysinnslipp fra vinduene. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I stuen er det blitt etablert en svært stilig tv-vegg, med integrert gasspeis og spiler. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt terrasse på 20 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt grill. Deler av terrassen er overbygget, og det er montert solskjerming. Fra terrassen er det videre utgang til hagen. Hagen er fint skjermet med hekk, og det er utgang til de store fellesarealene utenfor.

Kjøkken:
Boligen har et separat kjøkken, oppusset i 2025 med innredning fra Epoq. Innredningen består av skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med en tykkelse på 38 mm med underlimt oppvaskkum i stål med armatur og sving-/ uttrekkbart munnstykke. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøle-/fryseskap. I innredningen er det også benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er montert komfyrvakt etter dagens krav. Det er plass til et kjøkkenbord.

Bad:
Etasjen har et baderom med flis på gulv og vegger, samt malte overflater med downlights i himling. Badet er innredet med servantskap med profilerte skuffefronter, kompositt benkeplate, servantbolle med ettgreps armatur og et rundt speil med lys på veggen. Videre er rommet utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

2. ETASJE
Gang/leke areal:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Her er det plass til å sette sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Herfra er det videre inngang til tre gode soverom, samt et bad. Gangen er brukt om en ekstra stue, men er ikke godkjent som en stue.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klær i stor garderobeløsning med skyvedører. Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på 6 m². Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bad:
Også badet i 2. etasje har flislagte overflater, samt malt tak med downlights. Det er elektrisk gulvvarme. Rommet har servantskap med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe samt et speilskap på veggen. Det er øvrig lagringsplass i veggskap i glatt utførelse. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

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

Parkering
Garasje nr. 43 (i rekke) tilhører Finstadlia 115. Denne kan selges sammen med boligen, eller til annen beboer i borettslaget.

Bare en garasje kan disponeres samtidig. Eventuelle ekstraplasser medfølger ikke ved salg, her må ny eier søke om ekstraplass etter faktisk behov. Det er krav at garasje benyttes til bil, ikke som ekstra bod.

Det er tilrettelagt for elbillading via Zaptec Pro anlegg. Retningslinjer er blitt utarbeidet, disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er gjesteparkering i området.

Modernisering og påkostninger
Modernisering og oppgraderinger utført i 2025

1. etasje:
- Nytt kjøkken fra Epoq med hvitevarer.
- Oppgradering av innvendige overflater, herunder vegger, himlinger og gulv.
- Mindre oppgraderingsarbeider på badene, blant annet montering av vegghengt toalett og dusjkabinett.
- Ny varmtvannsbereder.
- Elektriske oppgraderinger innvendig i boligen.
- To vinduer i stuen skiftet til nye vinduer med trelags glass.
- Terrassen med utgang fra stuen er malt/beiset.

2. etasje:
- Vegger og himlinger er kledd med gipsplater, sparklet og malt.
- Terrassegulvet på balkongen med utgang fra soverommet er malt/beiset.

Elektriske arbeider:
Elektriske oppgraderinger er utført av Lysteknikk El. Entreprenør AS.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best Norges byggg as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Kun sette dusj kabinett

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norges bygg as

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: Norges bygg as

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LT Lysteknikk Elektroentreprenør as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia Omexom Elsikkerhet As

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Har ikke, men kan montere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet

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. Eventuell kommentar: Borettslag

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Borettslag

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Gulv, vegger

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.06.2026
Bygning:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer/entredør/terrassedør/balkong med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse og noen med innfelt glass.
Entrédør i hvit malt utførelse.

Trapper:
Lukket tretrapp i malt utførelse.

Balkong/terrasse:
Vest-vendt markterrasse på 20m² med adkomst fra stue.
Vest-vendt balkong på 6m² med adkomst fra soverom.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger: Kobber
Varmtvannsbereder er skjult og det er ikke mulig å vurdere
alder/fundamentering/ELtilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep. Merknad: Eier opplyser at varmtvannsbereder er fra 2025.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon

Elkraft:
Sikringsskap er plassert i entre, i skap.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Fallforholdet til sluk fra dør, er ikke tilfredsstillende ved målt til under 25mm samt 1:100 og 1:50 i dusjsone. "Bom" i gulvflis, riss/sprekker i flisfuger. Avflassing av maling på listverk. Vegghengt wc mangler drenshull for synliggjøre lekkasje. Krakelering i servantbolle. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Våtrom: Bad 2.etasje - Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Fallforholdet til sluk fra dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm samt 1:100 og 1:50 i dusjsone. "Bom" i gulvfliser, riss/sprekker i flisfuger. Utette hull i flisvegg i dusjsone. Fuktsvelling i underkant av servantskap. Vegghengt wc mangler drenshull for synliggjøre lekkasje. Avflassing av maling i underkant av dørblad. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Terrengforhold - Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue - Det er synlig tegn på noe skjevheter i konstruksjonen.
- Værslitte overflate og avflassing av maling på overflater.
- Løs levegg.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje - Avflassing av maling på overflater/rekkverk.

Vinduer og dører - Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.
- Avflassing av maling på eldre beslag.
- Vindu/dørvrider er vanskelig å benytte ved enkel funksjonstesting.
- Harde/oppstrekte tettelister.

Yttervegg og fasade - Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: spredte råteskader i bordkledningen. Avviket gjelder langveggen, rundt vinduer.
- Det er liten eller ingen lufting av kledningen: ingen eller

liten lufting i nedre kant av kledning.
- Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen.
- Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Renner og nedløp - Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: skader eller deformasjoner etter is/snø.

Takkonstruksjon og loft - Ikke egnet stige til å inspisere loft.

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Kjøkken - Overflater og innredning - Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Kjøkken - Avtrekk - Grunnet kullfiltervifte.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger - Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr i form av muselort.
- Det er registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter: manglende musebånd bak fasadekledning i nedre del.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk. - Grunnet varmtvannsbereder er skjult i kjøkkenbenk uten mulighet for inspeksjon.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Skorstein over tak: Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Oljetank: Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille. Boligen er oppført etter eldre byggeskikk (fra før 1985), og brannskillende konstruksjoner kan derfor avvike fra dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk ved en brannhendelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde: Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
2. etasje:
Soverom: 2,37m
Gang: 2,36m
1. etasje:
Entre: 2,38m
Stue: 2,36m

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkets høyde er målt til under 90 cm. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift: Det er ikke etablert tilstrekkelig røykvarsler i 1. etasje. Det er ikke montert brannslukkingsapparat i boligen.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, med varmefolie i stuen samt varmekabler i entré/gang og på badet i 2. etasje.

Det er etablert pipeløp i stuen, med mulighet for montering av peisinnsats. Enkelte boliger i sameiet/borettslaget har fått tillatelse til å installere varmepumpe. Installasjon forutsetter søknad til og godkjenning fra styret. Kjøper må selv besørge og bekoste eventuell søknadsprosess og installasjon.

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

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet Norgespris eller ei.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 438,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, leietillegg påbygg, feieravgift med mer. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 438,00,-
Herav:
- Feieravgift 56,00
- Felleskostnader 6 382,00

Eiendomsskatten påløper to ganger i året, og faktureres med juni- og juli-felleskostnadene. Beløpet for 2026 var kr. 1 969,- x2.

Kommunale avgifter
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 442 201,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 768 802,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia. Internett er inklusiv i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Benterudjordet Borettslag består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker.
- Benterudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Finstadlia 11-13, 17-19, 21-93, 101-193, 100-126, 130-158.
- Styrets e-post er benterudjordet@styrerommet.no

Som andelseier som disponerer parkering/garasje, er man medlem av Benterudjordet Garasjelag: garasjelaget drifter garasjer, motorvarmerplasser og nummererte plasser innenfor borettslagets eiendom. Se vedtekter, vedlagt i salgsoppgaven.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid i perioden:
Etter siste generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter i 2025, og 3 i 2026 fram til mars måned. Ett av møtene i 2026 var regnskapsmøte med OBOS. I denne

perioden er det behandlet 77 protokollerte saker. Hovedtemaer har vært:
- Renovasjonsløsning og dialog med kommune og ROAF, inkludert midlertidige og permanente løsninger.
- Byggesaker, herunder søknader om boder, terrasser, fasadeendringer, ildsteder og varmepumper.
- HMS- og brannsikkerhet, inkludert oppfølging av brannvernkontroller og HMS-system.
- Økonomi og budsjettarbeid for 2026.
- Vedlikehold av uteområder, trær, asfalt og fellesarealer.
- Avtaler og leverandøroppfølging.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2000 – 2026 Rehabilitering og større vedlikehold

2000 Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftekanaler og piper kledd inn. Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov. Nytt kabel TV-anlegg, UPC.

2002 Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.

2003 Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt. I tillegg til ovennevnte har den enkelte beiset hus, oljet vinduer og dører samt reparert levegg ut i fra lokalt behov.

2004 Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt.

2005 I samarbeid med OPAK AS ble de gjenstående rehabiliteringsarbeidene lagt ut på anbud samlet. Firma RD BYGG AS fikk entreprisen. Det ble samtidig tatt opp et lån hos OBOS på kr 11
600 000. Ved utgangen av 2005 gjensto det malerarbeider for ca. kr 400 000 som vil bli utført i første halvdel av 2006.

2006 Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt 2005 er fortsatt under arbeid.

2007 Rehabiliteringsarbeidene avsluttet med 1-års befaring 07.06.07. Overgang til dypoppbevaring av avfall. Innføring av digital-TV.

2008 Etter avtale med firma Multiconsult AS vil det årlig bli gjennomført en tilstandskontroll av bygningsmassen. Denne kontrollen ble i 2008 utført på høsten, etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.

2009 Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.

2010 Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i 2011.

2011 Sluttføring av utskifting av resterende vinduer og dører.

2012 Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.

2013 Sluttføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser. Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.

2014 Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standard - levetid ca. 30 år. Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163.

2015-2017 Fortsettelse med bytte av bod tak.

2019-2020 Sluttføring med bytte av bod tak.

2022 Skifte av lysmaster og lys på våre parkeringsplasser.

2023 Forlengelse av gangvei ved F. lia 126 ut mot jordet til porten i gjerdet.

2024 Erstattet 4 mørke lysmaster i bunn av akebakken med nye diodelamper

2025-2026 Oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1. Avtalen gjelder fram til 31.oktober 2026. Lagt ny asfalt og ny kantstein på alle gangveier og gjesteplassene. Startet arbeidene med å finne godkjent plassering av våre avfallsbrønner. De står ulovlig ifølge kommunen. Utvidet avfallhåndtering med to beholdere for matavfall, en for glass- og metallemballasje, og en ekstra for papp og papir.

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsavklart. OBOS bekrefter at medlemmer har meldt interesse. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 195,-pr. 12.06.2026

Borettslaget har tre felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207611956
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 2 339 588,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207611972
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 4 001 486,00
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208392603
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 2 312 347,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 293,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 220 796,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 921 437,-.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad inntil 2 ganger i året.

Styret opplyser at andelseier maler selv boder, gjerder og andre områder med enkel tilgang.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned. Alle som har/passer dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold. Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Borettslagets forsikring
Tryg
Polisenr. 6596113

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 33 273 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene til borettslaget er pent opparbeidet med plenarealer, lekeplass, sittegrupper og diverse beplantning.

Fra stuen har du tilgang til en vestvendt terrasse på 20 kvm. Levegger mot nabo og hekk mot friarealet sørger for at man kan slappe av i usjenerte omgivelser. Det er installert markise for solskjerming. Ved inngangspartiet er det lagt heller og det er adkomst til en praktisk utebod. Fra hovedsoverommet er det utgang til en veranda på 6 kvm. Med uteplasser på begge sider får du sol fra morgen til kveld!

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en veldig fin intern beliggenhet i enden av rekken. Her får du solrike dager og et stort hageområde, samt flotte terrasser på begge sider av huset som gir rikelig med utendørsplass. Inne er det

moderne og sammen med den fantastiske plasseringen kan du flytte rett inn i et helhetlig og familievennlig hjem med det lille ekstra.

Området ligger tilbaketrukket og rolig til med Østmarka som nærmeste nabo, samtidig som du har alle servicefasiliteter innen kort avstand. Det er flere lekeplasser og friområder for de yngste i nabolaget. Østmarka og Losbylinja går forbi ved siden av feltet, og det er anlagt belyst gangsti ned til Losbylinja fra Nesåsen. På vinterstid kan du derfor spenne på deg skiene like bortenfor din egen inngangsdør og gå milevis innover i marka. Det er videre korte avstander til bussholdeplass, matbutikk, skoler, barnehager og servicefasiliteter.

Skoler og barnehager
Finstad barneskole m/ SFO og barnehage ligger i gangavstand fra rekkehuset. I tillegg til Finstad og Nesåsen barnehage ligger Løken/Rødløken barnehage og Kløverhagen familiebarnehage i umiddelbar nærhet. For barn i ungdomsskolen ligger Hammer skole en kort sykkel- eller busstur unna. Videregående skoler i kommunen er Lørenskog og Mailand vgs. Det er også kort avstand til Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen vgs.

Servicetilbud
Dine daglige innkjøp gjøres nærmest på Coop Extra Finstadjordet som ligger i kort gangavstand. Fra Finstadlia er det kun 5 min kjøring til Lørenskog Senter (Triaden).

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Marka som nærmeste nabo
I Losby har man mulighet til å velge mange type aktiviteter. Fra boligen er det snarvei til lysløypa som starter ved Sørlihavna. Mest kjent er nok Losby Golfklubb med 9- og 18-hulls golfbaner. I tillegg er det inngangsporten til Østmarka som er et nydelig rekreasjonsområde med alle sine flotte turstier, bade- og fiskevann og rideveier. Losby besøksgård er et av mange flotte tilbud til barnefamilier. Om vinteren kjøres det skiløyper på kryss og tvers i marka.
SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det kun 500 m til nærmeste bussholdeplass, Finstadlia. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se https://www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 7 min unna. Med bil fra Finstadlia 87 tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 8 min til Strømmen, 22 min til Oslo sentrum og 36 min til Gardermoen.

Bebyggelse
Etablert og rolig boligfelt bestående av terrasseblokker, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det kun 500 m til nærmeste bussholdeplass, Finstadlia. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se https://www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 7 min unna. Med bil fra Finstadlia 87 tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 8 min til Strømmen, 22 min til Oslo sentrum og 36 min til Gardermoen.

Skoler og barnehager
Finstad barneskole m/ SFO og barnehage ligger i gangavstand fra rekkehuset. I tillegg til Finstad og Nesåsen barnehage ligger Løken/Rødløken barnehage og Kløverhagen familiebarnehage i umiddelbar nærhet. For barn i ungdomsskolen ligger Hammer skole en kort sykkel- eller busstur unna. Videregående skoler i kommunen er Lørenskog og Mailand vgs. Det er også kort avstand til Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen vgs.
Se mer informasjon via følgende link:
https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/barnehage-og-skole/skole/skoletilhorighet-bytte-skole/

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, friområder, offentlige bygninger, kjørevei, gangvei, parkering mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 33 270 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 2 m2. Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommunedelplan: Kommunedelplan
- Delareal 3 877 m2. Retningslinjer Vassdragsbelte klasse 1 RPR
- Delareal 3 877 m2. Arealbruk Friområde, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Reguleringsplan: Nedre Finstad
- Delareal 10 m2. Formål: offentlig bygg - undervisning. Feltnavn H
- Delareal 1 621 m2. Formål: anlegg for lek
- Delareal 303 m2. Formål: offentlig friområde
- Delareal 504 m2. Formål: turvei
- Delareal 991 m2. Formål: felles avkjørsel
- Delareal 29 666 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn H
- Delareal 78 m2. Formål: annen veigrunn

Bebyggelsesplan: Nedre Finstad, bebyggelsesplan - delplan I, II og III.
- Delareal 5 404 m2. Formål: felles grøntareal
- Delareal 16 520 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse
- Delareal 1 059 m2. Formål: felles lekeareal
- Delareal 2 739 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 89 m2. Formål: annet fellesareal. Utdyp. søppel
- Delareal 4 138 m2. Formål: felles parkeringsplass
- Delareal 61 m2. Formål: kjørevei

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

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er middels til lav aktsomhetsgrad av radon i grunnen.

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

1979/3213-1/8 07.05.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om frostsikket fundament for garasje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Midlertidig tillatelse til å oppføre garasjer på borettslagets eiendom. Garasjene må enten forsynes med frostsikkert fundament eller fjernes dersom bygningsrådet i Lørenskog kommune forlanger det.

1981/2030-1/8 30.03.1981 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Det gis rett til Lørenskog kommune til å anlegge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer i borettslagets eiendom.

1990/1280-1/8 02.02.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Målebrev.
- Fradeling av tomt. Grensejustering mot gnr. 88 bnr. 1 og gnr. 93 bnr. 3.

1999/1068-1/8 26.01.1999 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Lørenskog kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune.
Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Det gis rett til Lørenskog kommune til å anlegge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer i borettslagets eiendom.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,00 (1 visning gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 400,- 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 12. september 2026

Ansvarlig megler
Rezgar Aliassi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90289717

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

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

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

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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0142/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Finstadlia 115, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 69 i Benterudjordet Borettslag, org.nr. 948616858

Selgere
Davod Hashimi
Sadaf Hashimi

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)
78 195,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 628 195,- (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))
---
5 637 691,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 652 691,- (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
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Andel rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entre, gang, kjøkken, bad, stue, bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, 3 soverom, bad.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje i rekke
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
Andel rekkehus som går over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 56 m². Entre, gang, kjøkken, bad, stue, bod.
2. etasje BRA-i 56 m². Gang, 3 soverom, bad.

I tillegg disponeres garasje i rekke, samt en utebod på BRA-e 5 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har et innbydende inngangsparti, med plass til å sette utemøbler på hellelagt uteplass. Herfra er det i tillegg tilgang til en smart utvendig bod på 5 m². Vel inne i entréen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue:

Videre innenfor entréen ligger stuen. Rommet har mange innredningsmuligheter, samt godt med lysinnslipp fra vinduene. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. I stuen er det blitt etablert en svært stilig tv-vegg, med integrert gasspeis og spiler. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt terrasse på 20 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt grill. Deler av terrassen er overbygget, og det er montert solskjerming. Fra terrassen er det videre utgang til hagen. Hagen er fint skjermet med hekk, og det er utgang til de store fellesarealene utenfor.

Kjøkken:
Boligen har et separat kjøkken, oppusset i 2025 med innredning fra Epoq. Innredningen består av skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate med en tykkelse på 38 mm med underlimt oppvaskkum i stål med armatur og sving-/ uttrekkbart munnstykke. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøle-/fryseskap. I innredningen er det også benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er montert komfyrvakt etter dagens krav. Det er plass til et kjøkkenbord.

Bad:
Etasjen har et baderom med flis på gulv og vegger, samt malte overflater med downlights i himling. Badet er innredet med servantskap med profilerte skuffefronter, kompositt benkeplate, servantbolle med ettgreps armatur og et rundt speil med lys på veggen. Videre er rommet utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

2. ETASJE
Gang/leke areal:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Her er det plass til å sette sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Herfra er det videre inngang til tre gode soverom, samt et bad. Gangen er brukt om en ekstra stue, men er ikke godkjent som en stue.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klær i stor garderobeløsning med skyvedører. Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på 6 m². Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Bad:
Også badet i 2. etasje har flislagte overflater, samt malt tak med downlights. Det er elektrisk gulvvarme. Rommet har servantskap med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe samt et speilskap på veggen. Det er øvrig lagringsplass i veggskap i glatt utførelse. Videre er badet utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

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

Parkering
Garasje nr. 43 (i rekke) tilhører Finstadlia 115. Denne kan selges sammen med boligen, eller til annen beboer i borettslaget.

Bare en garasje kan disponeres samtidig. Eventuelle ekstraplasser medfølger ikke ved salg, her må ny eier søke om ekstraplass etter faktisk behov. Det er krav at garasje benyttes til bil, ikke som ekstra bod.

Det er tilrettelagt for elbillading via Zaptec Pro anlegg. Retningslinjer er blitt utarbeidet, disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er gjesteparkering i området.

Modernisering og påkostninger
Modernisering og oppgraderinger utført i 2025

1. etasje:
- Nytt kjøkken fra Epoq med hvitevarer.
- Oppgradering av innvendige overflater, herunder vegger, himlinger og gulv.
- Mindre oppgraderingsarbeider på badene, blant annet montering av vegghengt toalett og dusjkabinett.
- Ny varmtvannsbereder.
- Elektriske oppgraderinger innvendig i boligen.
- To vinduer i stuen skiftet til nye vinduer med trelags glass.
- Terrassen med utgang fra stuen er malt/beiset.

2. etasje:
- Vegger og himlinger er kledd med gipsplater, sparklet og malt.
- Terrassegulvet på balkongen med utgang fra soverommet er malt/beiset.

Elektriske arbeider:
Elektriske oppgraderinger er utført av Lysteknikk El. Entreprenør AS.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best Norges byggg as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Kun sette dusj kabinett

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norges bygg as

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: Norges bygg as

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LT Lysteknikk Elektroentreprenør as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Elvia Omexom Elsikkerhet As

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Har ikke, men kan montere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet

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. Eventuell kommentar: Borettslag

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Borettslag

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Gulv, vegger

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.06.2026
Bygning:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer/entredør/terrassedør/balkong med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse og noen med innfelt glass. Entrédør i hvit malt utførelse.

Trapper:
Lukket tretrapp i malt utførelse.

Balkong/terrasse:
Vest-vendt markterrasse på 20m² med adkomst fra stue. Vest-vendt balkong på 6m² med adkomst fra soverom.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger: Kobber
Varmtvannsbereder er skjult og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/ELtilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep. Merknad: Eier opplyser at varmtvannsbereder er fra 2025.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon

Elkraft:
Sikringsskap er plassert i entre, i skap.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje - Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Fallforholdet til sluk fra dør, er ikke tilfredsstillende ved målt til under 25mm samt 1:100 og 1:50 i dusjsone. "Bom" i gulvflis, riss/sprekker i flisfuger. Avflassing av maling på listverk. Vegghengt wc mangler drenshull for synliggjøre lekkasje. Krakelering i servantbolle. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Våtrom: Bad 2.etasje - Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Fallforholdet til sluk fra dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm samt 1:100 og 1:50 i dusjsone. "Bom" i gulvfliser, riss/sprekker i flisfuger. Utette hull i flisvegg i dusjsone. Fuktsvelling i underkant av servantskap. Vegghengt wc mangler drenshull for synliggjøre lekkasje. Avflassing av maling i underkant av dørblad. Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Terrengforhold - Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue - Det er synlig tegn på noe skjevheter i konstruksjonen.
- Værslitte overflate og avflassing av maling på overflater.
- Løs levegg.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje - Avflassing av maling på overflater/rekkverk.

Vinduer og dører - Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.
- Avflassing av maling på eldre beslag.
- Vindu/dørvrider er vanskelig å benytte ved enkel funksjonstesting.
- Harde/oppstrekte tettelister.

Yttervegg og fasade - Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: spredte råteskader i bordkledningen. Avviket gjelder langveggen, rundt vinduer.
- Det er liten eller ingen lufting av kledningen: ingen eller

liten lufting i nedre kant av kledning.
- Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende musetetting i nedkant av kledningen.
- Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Renner og nedløp - Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: skader eller deformasjoner etter is/snø.

Takkonstruksjon og loft - Ikke egnet stige til å inspisere loft.

Taktekking - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Kjøkken - Overflater og innredning - Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Kjøkken - Avtrekk - Grunnet kullfiltervifte.

Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger - Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr i form av muselort.
- Det er registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter: manglende musebånd bak fasadekledning i nedre del.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk. - Grunnet varmtvannsbereder er skjult i kjøkkenbenk uten mulighet for inspeksjon.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Skorstein over tak: Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Oljetank: Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille. Boligen er oppført etter eldre byggeskikk (fra før 1985), og brannskillende konstruksjoner kan derfor avvike fra dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk ved en brannhendelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde: Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
2. etasje:
Soverom: 2,37m
Gang: 2,36m
1. etasje:
Entre: 2,38m
Stue: 2,36m

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav: Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkets høyde er målt til under 90 cm. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift: Det er ikke etablert tilstrekkelig røykvarsler i 1. etasje. Det er ikke montert brannslukkingsapparat i boligen.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, med varmefolie i stuen samt varmekabler i entré/gang og på badet i 2. etasje.

Det er etablert pipeløp i stuen, med mulighet for montering av peisinnsats. Enkelte boliger i sameiet/borettslaget har fått tillatelse til å installere varmepumpe. Installasjon forutsetter søknad til og godkjenning fra styret. Kjøper må selv besørge og bekoste eventuell søknadsprosess og installasjon.

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

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet Norgespris eller ei.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 438,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, leietillegg påbygg, feieravgift med mer. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 438,00,-
Herav:
- Feieravgift 56,00
- Felleskostnader 6 382,00

Eiendomsskatten påløper to ganger i året, og faktureres med juni- og juli-felleskostnadene. Beløpet for 2026 var kr. 1 969,- x2.

Kommunale avgifter
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 442 201,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 768 802,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia. Internett er inklusiv i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Benterudjordet Borettslag består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker.
- Benterudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Finstadlia 11-13, 17-19, 21-93, 101-193, 100-126, 130-158.
- Styrets e-post er benterudjordet@styrerommet.no

Som andelseier som disponerer parkering/garasje, er man medlem av Benterudjordet Garasjelag: garasjelaget drifter garasjer, motorvarmerplasser og nummererte plasser innenfor borettslagets eiendom. Se vedtekter, vedlagt i salgsoppgaven.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid i perioden:
Etter siste generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter i 2025, og 3 i 2026 fram til mars måned. Ett av møtene i 2026 var regnskapsmøte med OBOS. I denne

perioden er det behandlet 77 protokollerte saker. Hovedtemaer har vært:
- Renovasjonsløsning og dialog med kommune og ROAF, inkludert midlertidige og permanente løsninger.
- Byggesaker, herunder søknader om boder, terrasser, fasadeendringer, ildsteder og varmepumper.
- HMS- og brannsikkerhet, inkludert oppfølging av brannvernkontroller og HMS-system.
- Økonomi og budsjettarbeid for 2026.
- Vedlikehold av uteområder, trær, asfalt og fellesarealer.
- Avtaler og leverandøroppfølging.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2000 – 2026 Rehabilitering og større vedlikehold

2000 Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftekanaler og piper kledd inn. Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov. Nytt kabel TV-anlegg, UPC.

2002 Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.

2003 Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt. I tillegg til ovennevnte har den enkelte beiset hus, oljet vinduer og dører samt reparert levegg ut i fra lokalt behov.

2004 Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt.

2005 I samarbeid med OPAK AS ble de gjenstående rehabiliteringsarbeidene lagt ut på anbud samlet. Firma RD BYGG AS fikk entreprisen. Det ble samtidig tatt opp et lån hos OBOS på kr 11
600 000. Ved utgangen av 2005 gjensto det malerarbeider for ca. kr 400 000 som vil bli utført i første halvdel av 2006.

2006 Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt 2005 er fortsatt under arbeid.

2007 Rehabiliteringsarbeidene avsluttet med 1-års befaring 07.06.07. Overgang til dypoppbevaring av avfall. Innføring av digital-TV.

2008 Etter avtale med firma Multiconsult AS vil det årlig bli gjennomført en tilstandskontroll av bygningsmassen. Denne kontrollen ble i 2008 utført på høsten, etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.

2009 Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.

2010 Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i 2011.

2011 Sluttføring av utskifting av resterende vinduer og dører.

2012 Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.

2013 Sluttføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser. Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.

2014 Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standard - levetid ca. 30 år. Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163.

2015-2017 Fortsettelse med bytte av bod tak.

2019-2020 Sluttføring med bytte av bod tak.

2022 Skifte av lysmaster og lys på våre parkeringsplasser.

2023 Forlengelse av gangvei ved F. lia 126 ut mot jordet til porten i gjerdet.

2024 Erstattet 4 mørke lysmaster i bunn av akebakken med nye diodelamper

2025-2026 Oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1. Avtalen gjelder fram til 31.oktober 2026. Lagt ny asfalt og ny kantstein på alle gangveier og gjesteplassene. Startet arbeidene med å finne godkjent plassering av våre avfallsbrønner. De står ulovlig ifølge kommunen. Utvidet avfallhåndtering med to beholdere for matavfall, en for glass- og metallemballasje, og en ekstra for papp og papir.

Forretningsfører
OBOS Forkjøp

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsavklart. OBOS bekrefter at medlemmer har meldt interesse. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 195,-pr. 12.06.2026

Borettslaget har tre felles lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207611956
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 2 339 588,00
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207611972
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 4 001 486,00
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208392603
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 2 312 347,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 293,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 220 796,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 921 437,-.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad inntil 2 ganger i året.

Styret opplyser at andelseier maler selv boder, gjerder og andre områder med enkel tilgang.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned. Alle som har/passer dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold. Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Borettslagets forsikring
Tryg
Polisenr. 6596113

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 33 273 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene til borettslaget er pent opparbeidet med plenarealer, lekeplass, sittegrupper og diverse beplantning.

Fra stuen har du tilgang til en vestvendt terrasse på 20 kvm. Levegger mot nabo og hekk mot friarealet sørger for at man kan slappe av i usjenerte omgivelser. Det er installert markise for solskjerming. Ved inngangspartiet er det lagt heller og det er adkomst til en praktisk utebod. Fra hovedsoverommet er det utgang til en veranda på 6 kvm. Med uteplasser på begge sider får du sol fra morgen til kveld!

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en veldig fin intern beliggenhet i enden av rekken. Her får du solrike dager og et stort hageområde, samt flotte terrasser på begge sider av huset som gir rikelig med utendørsplass. Inne er det

moderne og sammen med den fantastiske plasseringen kan du flytte rett inn i et helhetlig og familievennlig hjem med det lille ekstra.

Området ligger tilbaketrukket og rolig til med Østmarka som nærmeste nabo, samtidig som du har alle servicefasiliteter innen kort avstand. Det er flere lekeplasser og friområder for de yngste i nabolaget. Østmarka og Losbylinja går forbi ved siden av feltet, og det er anlagt belyst gangsti ned til Losbylinja fra Nesåsen. På vinterstid kan du derfor spenne på deg skiene like bortenfor din egen inngangsdør og gå milevis innover i marka. Det er videre korte avstander til bussholdeplass, matbutikk, skoler, barnehager og servicefasiliteter.

Skoler og barnehager
Finstad barneskole m/ SFO og barnehage ligger i gangavstand fra rekkehuset. I tillegg til Finstad og Nesåsen barnehage ligger Løken/Rødløken barnehage og Kløverhagen familiebarnehage i umiddelbar nærhet. For barn i ungdomsskolen ligger Hammer skole en kort sykkel- eller busstur unna. Videregående skoler i kommunen er Lørenskog og Mailand vgs. Det er også kort avstand til Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen vgs.

Servicetilbud
Dine daglige innkjøp gjøres nærmest på Coop Extra Finstadjordet som ligger i kort gangavstand. Fra Finstadlia er det kun 5 min kjøring til Lørenskog Senter (Triaden).

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

Marka som nærmeste nabo
I Losby har man mulighet til å velge mange type aktiviteter. Fra boligen er det snarvei til lysløypa som starter ved Sørlihavna. Mest kjent er nok Losby Golfklubb med 9- og 18-hulls golfbaner. I tillegg er det inngangsporten til Østmarka som er et nydelig rekreasjonsområde med alle sine flotte turstier, bade- og fiskevann og rideveier. Losby besøksgård er et av mange flotte tilbud til barnefamilier. Om vinteren kjøres det skiløyper på kryss og tvers i marka.
SNØ er en perfekt arena for deg som ønsker å stå på ski året rundt. SNØ finner du ved Lørenskog stasjonsby og er verdens største innendørs skianlegg. Et fantastisk bygg med både sportsbutikker, treningssenter, caféer og restauranter. For den langrenns glade er det her to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. I tillegg egner alpinbakkene seg godt for både store og små - med den unike opplevelsen det er å kjøre stolheis innendørs! Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump som kan sammenlignes med det største i Tryvannsparken i Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det kun 500 m til nærmeste bussholdeplass, Finstadlia. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se https://www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 7 min unna. Med bil fra Finstadlia 87 tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 8 min til Strømmen, 22 min til Oslo sentrum og 36 min til Gardermoen.

Bebyggelse
Etablert og rolig boligfelt bestående av terrasseblokker, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Fra boligen er det kun 500 m til nærmeste bussholdeplass, Finstadlia. Ekspressbuss til Oslo morgen/ettermiddag. Se https://www.ruter.no. Skal du ta toget, ligger Lørenskog stasjon en kjøretur på ca. 7 min unna. Med bil fra Finstadlia 87 tar det ca. 10 min til Lillestrøm sentrum, 8 min til Strømmen, 22 min til Oslo sentrum og 36 min til Gardermoen.

Skoler og barnehager
Finstad barneskole m/ SFO og barnehage ligger i gangavstand fra rekkehuset. I tillegg til Finstad og Nesåsen barnehage ligger Løken/Rødløken barnehage og Kløverhagen familiebarnehage i umiddelbar nærhet. For barn i ungdomsskolen ligger Hammer skole en kort sykkel- eller busstur unna. Videregående skoler i kommunen er Lørenskog og Mailand vgs. Det er også kort avstand til Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen vgs.
Se mer informasjon via følgende link:
https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/barnehage-og-skole/skole/skoletilhorighet-bytte-skole/

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, friområder, offentlige bygninger, kjørevei, gangvei, parkering mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 33 270 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 2 m2. Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommunedelplan: Kommunedelplan
- Delareal 3 877 m2. Retningslinjer Vassdragsbelte klasse 1 RPR
- Delareal 3 877 m2. Arealbruk Friområde, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Reguleringsplan: Nedre Finstad
- Delareal 10 m2. Formål: offentlig bygg - undervisning. Feltnavn H
- Delareal 1 621 m2. Formål: anlegg for lek
- Delareal 303 m2. Formål: offentlig friområde
- Delareal 504 m2. Formål: turvei
- Delareal 991 m2. Formål: felles avkjørsel
- Delareal 29 666 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn H
- Delareal 78 m2. Formål: annen veigrunn

Bebyggelsesplan: Nedre Finstad, bebyggelsesplan - delplan I, II og III.
- Delareal 5 404 m2. Formål: felles grøntareal
- Delareal 16 520 m2. Formål: konsentrert småhusbebyggelse
- Delareal 1 059 m2. Formål: felles lekeareal
- Delareal 2 739 m2. Formål: felles gangareal
- Delareal 89 m2. Formål: annet fellesareal. Utdyp. søppel
- Delareal 4 138 m2. Formål: felles parkeringsplass
- Delareal 61 m2. Formål: kjørevei

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

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er middels til lav aktsomhetsgrad av radon i grunnen.

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

1979/3213-1/8 07.05.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om frostsikket fundament for garasje
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Midlertidig tillatelse til å oppføre garasjer på borettslagets eiendom. Garasjene må enten forsynes med frostsikkert fundament eller fjernes dersom bygningsrådet i Lørenskog kommune forlanger det.

1981/2030-1/8 30.03.1981 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Det gis rett til Lørenskog kommune til å anlegge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer i borettslagets eiendom.

1990/1280-1/8 02.02.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Målebrev.
- Fradeling av tomt. Grensejustering mot gnr. 88 bnr. 1 og gnr. 93 bnr. 3.

1999/1068-1/8 26.01.1999 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Lørenskog kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Det gis rett til Lørenskog kommune til å anlegge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer i borettslagets eiendom.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,00 (1 visning gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 400,- 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 12. september 2026

Ansvarlig megler
Rezgar Aliassi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90289717

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

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

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

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

Finstadlia 115
1475 FINSTADJORDET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1978
Rekkehus BRA:	117 m^2
Rekkehus BRA-i:	112 m^2
Sum alle bygg BRA:	130 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	112 m^2
Rapportdato:	17.6.2026 (Gyldig til 17.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	14	2	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Innhente dokumentasjon på gjennomførte arbeider anbefales. Eventuelt bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll (NEK-405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje -	Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Fallforholdet til sluk fra dør, er ikke tilfredsstillende ved målt til under 25mm samt 1:100 og 1:50 i dusjsone. "Bom" i gulvflis, riss/sprekker i flisfuger. Avflassing av maling på listverk. Vegghengt wc mangler drenshull for synliggjøre lekkasje. Krakelering i servantbolle.
Våtrom: Bad 2.etasje -	Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Fallforholdet til sluk fra dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm samt 1:100 og 1:50 i dusjsone. "Bom" i gulvfliser, riss/sprekker i flisfuger. Utette hull i flisvegg i dusjsone. Fuktsvelling i underkant av servantskap. Vegghengt wc mangler drenshull for synliggjøre lekkasje. Avflassing av maling i underkant av dørblad.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue	- Det er synlig tegn på noe skjevheter i konstruksjonen. - Værslitte overflate og avflassing av maling på overflater. - Løs levegg.
Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje	- Avflassing av maling på overflater/rekkverk.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold. - Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader. - Avflassing av maling på eldre beslag. - Vindu/dørvrider er vanskelig å benytte ved enkel funksjonstesting. - Harde/oppstrekte tettelister.
Yttervegg og fasade	- Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: spredte råteskader i bordkledningen. Avviket gjelder langveggen, rundt vinduer. - Det er liten eller ingen lufting av kledningen: ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. - Det er manglende musetetting i nedkant av kledning/plater: manglende

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	musetetting i nedkant av kledningen. - Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.
Renner og nedløp	- Det er synlige avvik på takrenner og nedløp: skader eller deformasjoner etter is/snø.
Takkonstruksjon og loft	- Ikke egnet stige til å inspisere loft.
Taktekking	- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. - Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.
Kjøkken - Avtrekk	- Grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	-Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr i form av muselort. - Det er registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter: manglende musebånd bak fasadekledning i nedre del.
Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk.	- Grunnet varmtvannsbereder er skjult i kjøkkenbenk uten mulighet for inspeksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.
Boligen er oppført etter eldre byggeskikk (fra før 1985), og brannskillende konstruksjoner kan derfor avvike fra dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk ved en brannhendelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:

2. etasje:
Soverom: 2,37m
Gang: 2,36m

1. etasje:
Entre: 2,38m
Stue: 2,36m

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkets høyde er målt til under 90 cm. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Det er ikke etablert tilstrekkelig røykvarsler i 1. etasje.
Det er ikke montert brannslukkingsapparat i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.6.2026	**17.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Davod Hashimi, Sadaf Hashimi.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Finstadlia 115, 1475 Finstadjordet**						
Kommunenr:	**3222**	Gårdsnr:	**98**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**69**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1978** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført over 2 plan + kladtloft.
Nye overflater utenom bad og kjøkken i 2025. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.
I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,37m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,13m i bad.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,38m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,15m i bad.

Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra begge badene og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/entredør/terrassedør/balkongdør med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	El-arbeider utført av Lysteknikk El. Entreprenør AS	Ja
2025	Nytt kjøkken, oppusset overflater samt mindre arbeider i badene.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	117	112	5	0	26
Garasje i rekke	13	0	13	0	0
Totalt m²	**130**	**112**	**18**	**0**	**26**

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Gang, 3 soverom, bad.	**0**	**0**	**6**
1. etasje	**61**	**56** Romfordeling: Entre, gang, kjøkken, bad, stue, bod.	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**20**
Totalt m²	**117**	**112**	**5**	**0**	**26**

Bygning: Garasje i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**13**	**0**	**13** Romfordeling: Garasje i rekke.	**0**	**0**
Totalt m²	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Garasje i rekke på ca. 13m² (medtatt som BRA-e). Merket 43.

Gulvareal på kaldtloft ble ikke målt opp grunnet manglende tilfredsstillende stige.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Takhøyder måles til ca:
2. etasje:
Soverom: 2,37m
Gang: 2,36m
Bad: 2,13m

1. etasje:
Entre: 2,38m
Bad: 2,15m
Stue: 2,36m

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmuren. Slike forhold oppstår ofte som følge av svinn, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Konsekvens — **TG-2**

Manglende fall bort fra bygningen kan føre til at vann samler seg inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue — TG-2

Type	**Terrasse**

Vest-vendt markterrasse på ca. 20m² med adkomst fra stue.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon

Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Redusert overflatebeskyttelse som følge av malingsavflassing og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.

Skjevheter og nedbøyninger kan være tegn på at konstruksjonen er svekket. Omfanget er ikke avklart ved en visuell befaring, og det er risiko for at bæreevnen er redusert. Nærmere undersøkelse anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Overflatebehandling/feste levegg anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etasje TG-2

Type	**Balkong**

Vest-vendt balkong på ca. 6m² med adkomst fra soverom.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Redusert overflatebeskyttelse som følge av malingsavflassing og algevekst kan medføre økt fuktpåvirkning og gradvis nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.6 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse
Vinduer/entredør/terrassedør/balkong med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse og noen med innfelt glass. Entrédør i hvit malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

2. etasje:
Vinduer/balkongdør i soverom med ukjent alder.
Vinduer i alle soverom med ukjent alder da stempel ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører med ukjent alder.

1. etasje:
Entredør fra 2005.
Vinduer fra 2011, 2025.
Terrassedør fra 2011.
Vinduer i kjøkken med ukjent alder da stempel ikke er synlig i karm.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Konsekvens	**TG-2**

Slitte vinduskarmer/beslag slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Hard låsemekanisme kan medføre at dører/vinduer ikke lar seg låse eller sikre tilfredsstillende, noe som gir redusert innbruddssikring og brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger/utskiftninger anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Utvendiglistverk til vinduer bør minimum ha 5mm glippe fra beslag for å forhindre fukt/råteskader.
Utbedringer anbefales.
Justering/smøring anbefales.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	**Nei**
Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Spredte råteskader i bordkledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Konsekvens **TG-2**

Manglende vedlikehold vil føre til økt slitasje, oppfukting og videre nedbrytning av fasademateriale og konstruksjoner.
Registrerte fukt- og skadeforhold på fasaden vil føre til videre nedbrytning av materialer og konstruksjoner over tid.
Manglende eller begrenset lufting bak kledningen kan føre til oppfukting og redusert uttørking av konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid.
Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.
Kledning for nære terreng er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid.
Det anbefales nødvendige utbedringer av fasade/veggkonstruksjon med råteskade for å hindre videre skadeutvikling.

6.8 Renner og nedløp TG-2

Type	**Metall**
Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skader eller deformasjoner

Konsekvens **TG-2**

Skader/deformasjoner på takrenner og nedløp kan føre til utilstrekkelig avledning av overvann, med risiko for fuktpåvirkning og skader på bygningens fasader og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring eller utskifting av skadde/deformerte takrenner og nedløp anbefales for å gjenopprette normal funksjon. En utskiftning kan sees i sammenheng med når man skal skiftet taket.

6.9 Skorstein over tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens **TG-IU**

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2

Takform	**Skråtak**
Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Kaldt loftet ble kun inspisert fra loftsluke fordi etablert stige ikke var egnet for å benyttes. Ved inspeksjon i luke ble det ikke avdekket avvik utover normal.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Manglende eller ikke egnet stige begrenset muligheten for en sikker og fullstendig inspeksjon av loftet. Eventuelle skjulte avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere sikker og egnet adkomst til loftet slik at en fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Annet**
Takplater.	
Inspisert fra	**Fra bakken**
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.	

Konsekvens **TG-2**

Taktekking har passert forventet levetid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket samt redusere levetiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
2. etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

6.13 Innvendig trapp — TG-1

Type trapp (materiale/konstruksjon)	**Annet**

Lukket tretrapp i malt utførelse.

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Enkelte bruksmerker er registret.

6.14 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2025 og type Epoq. Det er montert komfyrvakt etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Enkelte bruksmerker er registret.

Konsekvens overflater og innredning	**TG-2**

Manglende automatisk vannstopper ved kjøkkenbenk øker risikoen for at lekkasjer fra vanninstallasjonene ikke oppdages eller begrenses raskt, noe som kan føre til fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Konsekvens avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Borettslaget bør informeres om dette er en løsning som er gjennomførbar og godkjent.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille. Boligen er oppført etter eldre byggeskikk (fra før 1985), og brannskillende konstruksjoner kan derfor avvike fra dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk ved en brannhendelse.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling. Takhøyder måles til følgende:

2. etasje:
Soverom: 2,37m
Gang: 2,36m

1. etasje:
Entre: 2,38m
Stue: 2,36m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Rekkverkets høyde er målt til under 90 cm. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Innvendig trapp oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (over 10 cm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Det er ikke etablert tilstrekkelig røykvarsler i 1. etasje.
Det er ikke montert brannslukkingsapparat i boligen.

Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.16 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke er plassert i gang i 1. etasje, i luke mot bad.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.	
Konsekvens	**TG-2**
Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.	

6.17 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Hovedstoppekran er plassert i luke i gang i 1. etasje mot bad.	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:

Konsekvens	**TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre, i skap.

Beskrivelse

Avvik registret:
Det foreligger samsvarserklæring på følgende:
2025: Nye kurser kjøkken. Datert 11.05.2025, utført av Lysteknikk El. Entreprenør AS.
Eier opplyser også at det er nye spotter samt ledninger i hele boligen. Dette foreligger det ikke samsvarserklæring for.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2025. Kontrollen utført i 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhente dokumentasjon på gjennomførte arbeider anbefales.
Eventuelt bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll (NEK-405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.19 Oljetank — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens — **TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**
Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Eier opplyser at det ble registret muselort ved overtagelse av boligen. Eier har satt ut feller uten at noe ble fanget. På befaringstidpunketet ble det heller ikke avdekket noe muselort.

Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musebånd bak fasadekledning i nedre del

Konsekvens — **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved negativ utvikling bør man ta kontakt med skadedyrbekjempelse firma samt informere styret om problemet.
Se punkt "yttervegg/fasade" for utbedring av musebånd.

6.21 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk. — TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens — **TG-2**

Varmtvannsbereder er skjult og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/ELtilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Merknad: Eier opplyser at varmtvannsbereder er fra 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for å kunne gjennomføre en inspeksjon.

6.22 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje — TG-3



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 25x33 og dekorflis. Malt overflate og downlights i himling. Servantskap med en bredde på 59cm og profilerte skuffefronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 7mm. Servantbolle med ettgreps armatur. Rundt speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet inspeksjon via luke i gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der inspeksjonen er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Konsekvens — **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

6.24 Våtrom: Bad 2.etasje — TG-3



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 20x25. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 59cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap på vegg og veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom i skap mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 26,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? **Nei**

Konsekvens — **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

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
2. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finstadlia 115, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Davod Hashimi, Sadaf Hashimi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Best Norges byggg as

---

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

Eventuell kommentar: Kun sette dusj kabinett

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norges bygg as

---

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: Norges bygg as

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LT Lysteknikk Elektroentreprenør as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia Omexom Elsikkerhet As

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke, men kan montere

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet

---

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

Eventuell kommentar: Borettslag

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslag

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gulv, vegger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vett ikke

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

Eventuell kommentar: Ikke oppdaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vett ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett enda

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

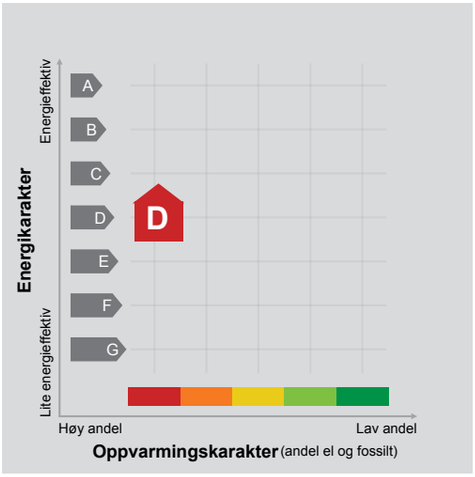
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 65-0142/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150716306
Merkenummer	Energiattest-2025-239452
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Finstadlia 161	150716306	H0101	0	0	46
Finstadlia 115	150715989	H0101	0	0	69

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1978
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	100 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	256 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	24.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	93,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 196 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 322 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 196 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 196 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 196 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Deres ref.: 65-0142/26 . Vår ref.: 0485-1-1069 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948616858
Andelseier:	Hashimi, Davod
Medeier:	Hashimi, Sadaf
Leilighetsnummer:	1069
Adresse:	Finstadlia 115, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	69
Gnr.	98
Bnr.	71

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter blir ilagt eiendomsskatt i 2026.
Styret vedtok 25. august 2024 å ta opp lån på kr 2.500.000,- for å asfaltere i borettslaget. Salg/overdragelse av garasje:Se husordensreglene. Klausuler - leieobjekter: Se vedtektene pkt. 2-2. Totalt 4 stk. handicap.leil. 2 stk. 2-roms leil. 1115 og 1116. 2 stk. 4-roms leil. 1114 og 1117. E-post til styret: benterudjordet@styrerommet.no Hjemmeside:http://www.vibbo.no/0485 Styreleder Per Christian Larsen eller styremedlem Viggo Andreassen godkjenner nye andelseiere: pcl@thegoodcompany.no / viandrea8@gmail.com.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207611956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 339 588,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207611972

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 001 486,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208392603
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	2 312 347,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 432,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Feieravgift	50,00	56,00 fra 01.07.2026
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	1 969,00 fra 01.07.2026
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	6 382,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	437,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 804,-
Annen formue:	34 293,-
Gjeld:	81 741,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207611956
Restsaldo:	21 142,54
Kapitalkostnader:	227,84
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207611972
Restsaldo:	36 156,79
Kapitalkostnader:	652,54
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208392603
Restsaldo:	20 895,29
Kapitalkostnader:	184,36
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 194,62,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Christian Larsen, e-post: benterudjordet@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 485
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
9. april 2026 kl. 18:00, Løken grendehus, Snøklokkeveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Morten W. Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 485 Benterudjordet Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0485 Årsregnskap 2025 Benterudjordet borettslag.pdf
3. Styrets årsrapport_2025_Benterudjordet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000,-

Kr 148.920,- av dette er øremerket ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Christian Larsen

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

- Christian Staff
- Toralf Bakketun

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Mathias Alther Somby
- 2. Trine Elisabeth Stolt Amundsen
- 3. Omar Thor Arnason
- 4. Belinda Sandberg

Vedlegg

1. 0485 Valgkomiteens innstilling 2026_v2.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Viggo Andreassen

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

- Toralf Bakketun

Sak 9

Valg av valgkomitè

Kandidater til valgkomiteen kan melde seg på Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- 3 ?

Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948616858, KLIENTNR. 485

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 199 162**	**4 235 457**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 220 796	-3 676 219
Økning annen langsiktig gjeld		0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-888 238	-853 258
Innsk. øremerk. bankkto		-6 051	-6 818
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 326 507**	**-2 036 162**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 525 669**	**2 199 162**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 572 145	2 238 127
Kortsiktig gjeld		-46 477	-38 965
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 525 669**	**2 199 162**

Document ID 09222115557570166739

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948616858, KLIENTNR. 485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 715 323	7 943 412	8 715 000	8 723 000
Andre inntekter	3	10 313	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 725 636**	**7 943 412**	**8 715 000**	**8 723 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 986	-77 453	-65 620	-65 620
Styrehonorar	5	-464 177	-464 182	-468 486	-569 920
Revisjonshonorar	6	-11 625	-23 000	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-156 730	-150 705	-156 732	-162 840
Konsulenthonorar		-50 423	-301 515	-50 000	-73 400
Drift og vedlikehold	7	-681 637	-5 716 155	-1 701 020	-1 901 020
Forsikringer		-789 182	-712 478	-851 386	-711 000
Kommunale avgifter	8	-2 727 805	-2 779 800	-2 861 343	-2 795 530
Energi/fyring		-3 238	-3 188	-2 798	-3 698
TV-anlegg/bredbånd		-586 607	-582 885	-598 032	-718 032
Andre driftskostnader	9	-484 122	-386 521	-395 250	-381 143
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 021 532**	**-11 197 881**	**-7 162 667**	**-7 394 563**
DRIFTSRESULTAT		**2 704 104**	**-3 254 469**	**1 552 333**	**1 328 437**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 368	94 931	0	40 000
Finanskostnader	11	-531 676	-516 681	-413 000	-447 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-483 308**	**-421 750**	**-413 000**	**-407 000**
ÅRSRESULTAT		**2 220 796**	**-3 676 219**	**1 139 333**	**921 437**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 676 219		
Til opptjent egenkapital:		2 220 796	0		

Document ID 09222115557570166739

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948616858, KLIENTNR. 485

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	13	547 151	547 151
Øremerkede bankinnskudd		254 707	211 802
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 297 400**	**30 254 495**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	278 788	244 964
Driftskonto OBOS-banken		2 147 265	884 378
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 912	11 216
Innestående i andre banker		15 528	16 619
Sparekonto OBOS-banken		1 118 652	1 080 949
SUM OMLØPSMIDLER		**3 572 145**	**2 238 127**
SUM EIENDELER		**33 869 545**	**32 492 622**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		15 096 839	12 876 043
SUM EGENKAPITAL		**15 108 539**	**12 887 743**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 045 834	9 934 072
Borettsinnskudd	16	9 431 300	9 431 300
Annen langsiktig gjeld	17	237 396	200 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 714 530**	**19 565 914**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 494	21 240
Skyldige offentlige avgifter	18	15 412	14 582
Påløpte renter		2 571	3 143
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 477**	**38 965**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 869 545**	**32 492 622**
Pantstillelse	19	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557570166739

Lørenskog, 16.02.2026
Styret i Benterudjordet Borettslag

Per Christian Larsen/s/ Toralf Bakketun/s/ Christian Salvesen Staff/s/

Thomas Frøseth/s/ Viggo Andreassen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Feieravgift	36 503
Felleskostnader	8 475 876
Leietillegg påbygg	202 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 715 323**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tryg, oppgjør skadesak fra 2024	10 313
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 313**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-65 986
SUM PERSONALKOSTNADER	**-65 986**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-464 177
SUM STYREHONORAR	**-464 177**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 791

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-393 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 083
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Kostnader dugnader	-4 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-681 637**

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

Document ID 09222115557570166739

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 057 669
Feie- og tilsynsgebyr	-40 922
Renovasjonsgebyr	-629 214
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 727 805**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 884
Snørydding	-250 919
Gressklipping	-147 290
Andre driftskostnader	-2 901
Kontor- og datarekvisita	-1 778
Trykksaker	-3 141
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 791
Andre kontorkostnader	-20 262
Kontingenter	-23 400
Gave, fradragsberettiget	-1 583
Bank- og kortgebyr	-3 423
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-484 122**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 754
SUM FINANSINNTEKTER	**48 368**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-139 715
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-256 682
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-135 279
SUM FINANSKOSTNADER	**-531 676**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1980	28 595 943
Kostpris/Bokf.verdi 1980	49 600
SUM BYGNINGER	**28 645 543**

Tomten ble kjøpt i 1978. Gnr.98/Bnr. 71, 72. Bnr 1 & 82 ble overdratt vederlagsfritt fra OBOS i
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 09222115557570166739

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Motorsykkelgarasje		
Tilgang 1987	15 480	
		15 480
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1983	222 003	
		222 003
Parkeringsanlegg 2		
Tilgang 1988	309 668	
		309 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**547 151**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuttert styrelederhonorar	99 280
Forskuddsbetalte kostnader	179 508
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**278 788**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2017	-3 834 916	
Nedbetalt tidligere	1 257 731	
Nedbetalt i år	164 381	
		-2 412 804
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2017	-9 264 244	
Nedbetalt tidligere	4 380 777	
Nedbetalt i år	612 780	
		-4 270 687
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	26 580	
Nedbetalt i år	111 077	
		-2 362 343
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 045 834**

Document ID 09222115557570166739

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-9 431 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 431 300**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-237 396
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-237 396**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 912
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 500
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 412**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	9 045 834
TOTALT	**18 477 134**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	**29 495 543**

.

Document ID 09222115557570166739

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:
- Leder: Per Christian Larsen
- Nestleder: Viggo Andreassen
- Styremedlem: Toralf Bakketun
- Styremedlem: Thomas Frøseth
- Styremedlem: Christian Salvesen Staff

Varamedlemmer:
- Omar Thor Arnason (møtende)
- Trine Elisabeth Stolt Amundsen
- Morten Stephanson
- Tomm Sverre W. Johannessen

Delegert til Obos sin generalforsamling:
-Viggo Andreassen
- Toralf Bakketun (Vara)

Valgkomité:
-Terje Holkestad
-Morten Stephanson

Kontaktinformasjon

E-post: benterudjordet@styrerommet.no
Vibbo: Informasjon om borettslaget og ditt boforhold finnes på Vibbo.no.

Generelle opplysninger om borettslaget

Benterudjordet Borettslag består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i Lørenskog kommune. Gårds- og bruksnummer: 98-1, 71, 72 og 84 Første innflytting var i 1978. Tomtearealet er på 51 155 m^2. Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 ble vederlagsfritt overdratt fra OBOS i 2012. Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig samt drive tilknyttet virksomhet. Borettslaget har ingen ansatte. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid i perioden

Etter siste generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter i 2025, og 3 i 2026 fram til mars måned. Ett av møtene i 2026 var regnskapsmøte med OBOS.

I denne perioden er det behandlet 77 protokollerte saker.

Hovedtemaer har vært:

- Renovasjonsløsning og dialog med kommune og ROAF, inkludert midlertidige og permanente løsninger.
- Byggesaker, herunder søknader om boder, terrasser, fasadeendringer, ildsteder og varmepumper.
- HMS- og brannsikkerhet, inkludert oppfølging av brannvernkontroller og HMS-system.
- Økonomi og budsjettarbeid for 2026.
- Vedlikehold av uteområder, trær, asfalt og fellesarealer.
- Avtaler og leverandøroppfølging.

Større vedlikehold og rehabilitering

2000 – 2026	**Rehabilitering og større vedlikehold**
2000	Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftekanaler og piper kledd inn. Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov. Nytt kabel TV-anlegg, UPC.
2002	Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.
2003	Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt. I tillegg til ovennevnte har den enkelte beiset hus, oljet vinduer og dører samt reparert levegg ut i fra lokalt behov.
2004	Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt.
2005	I samarbeid med OPAK AS ble de gjenstående rehabiliteringsarbeidene lagt ut på anbud samlet.

	Firma RD BYGG AS fikk entreprisen. Det ble samtidig tatt opp et lån hos OBOS på kr 11 600 000. Ved utgangen av 2005 gjensto det malerarbeider for ca. kr 400 000 som vil bli utført i første halvdel av 2006.
2006	Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt 2005 er fortsatt under arbeid.
2007	Rehabiliteringsarbeidene avsluttet med 1-års befaring 07.06.07. Overgang til dypoppbevaring av avfall. Innføring av digital-TV.
2008	Etter avtale med firma Multiconsult AS vil det årlig bli gjennomført en tilstandskontroll av bygningsmassen. Denne kontrollen ble i 2008 utført på høsten, etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
2009	Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
2010	Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i
2011	2011. Sluttføring av utskifting av resterende vinduer og dører.
2012	Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.
2013	Sluttføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser.
2013	Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.
2014	Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standard - levetid ca. 30 år.
2014	Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163.
2015 – 2017	Fortsettelse med bytte av bod tak.
2019 – 2020	Sluttføring med bytte av bod tak.
2022	Skifte av lysmaster og lys på våre parkeringsplasser.
2023	Forlengelse av gangvei ved F. lia 126 ut mot jordet til porten i gjerdet.
2024	Erstattet 4 mørke lysmaster i bunn av akebakken med nye diodelamper
2025 – 2026	Oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1. Avtalen gjelder fram til 31.oktober 2026
	Lagt ny asfalt og ny kantstein på alle gangveier og gjesteplassene.

Startet arbeidene med å finne godkjent plassering av våre avfallsbrønner. De står ulovlig ifølge kommunen. Utvidet avfallhåndtering med to beholdere for matavfall, en for glass- og metall emballasje, og en ekstra for papp og papir.

Økonomi

Resultatregnskapet viser et «årsresultat» på + 2 220 796, etter finanspostene. Dette tall er misvisende. Det har ikke tatt hensyn til nedbetaling av lån på 888 238. Det styret vil kalle overskudd (eller endring i disponible midler) blir derfor, etter nedbetaling av lån kr.1 332 558.

Nedenfor vil styret henvise til noen av postene som avviker mest.

1. **Drift og vedlikehold.** Avviket er på + 1 019 383. Hovedårsaken til dette store avviket er at vi ikke fikk opparbeidet avfallsbrønner i 2025. Det var avsatt 800 000 til dette. Resterende ca 200 000 er for mindre vedlikehold. Denne posten er det alltid vanskelig å fastsette. Det blir stort sett videreført erfaringer fra tidligere år, noe som har fungert bra.
2. **Forsikringer.** Bytte av forsikringsselskap har medført en besparelse på ca 62 000.
3. **Kommunale avgifter.** Stortinget bestemte reduksjon av mva. Fra 25 til 15 % på kommunale avgifter. Samtidig som LK videreførte 0 mva på feieavgiften. Det medførte en besparelse på ca. 133 500.
4. **TV-anlegg.** Striden mellom TV2 og Telia medførte en besparelse for oss på ca. 11 400.
5. **Andre driftskostnader.** Avviket på – ca. 88 600 har sin hovedårsak i nesten dobling av gressklipping (ca. 70 800 – ca. 147 300). Så har vi betalt Intrum 16 700 som det ikke var budsjettert med.
6. **Finanskostnader (renter)** Avviket på -ca. 70 300 skyldes en noe høyere rente en budsjettert, og at vi tok opp et lån på 2,5 mil i 2024 som fikk fullt utslag i 2025.
7. **Resultat.** Totalt fikk vi et positivt avvik på ca + 1 141 133

Borettslaget har en solid økonomi. Det store overskuddet kommer i hovedsak av at vi ikke fikk fullført nye avfallsbrønner, og at stortinget satte ned MVA fra 25% til 15% for siste halvdel av 2025. Styret har derfor i begynnelsen av 2026 overført 500 000 kroner til vår sparekto. Slik at vi kan få bedre renter.

Budsjett for 2026

Styret bestemte å holde felleskostnadene uendret for 2026 (unntatt feieavgiften) Kalkulert utgift på ca 800 000 som det ikke ble noe av, overføres til 2026. Styret har brukt all tilgjengelig informasjon i februar da budsjettet ble satt opp. Det er gjort opp med et lite overskudd på ca. 21 000. Borettslaget har meget god likviditet. Ved inngangen til 2025 var våre disponible midler kr. 3 525 669.

Informasjon om HMS-aktiviteter i Benterudjordet borettslag 2025.

Styret ønsker med dette å informere om gjennomførte HMS-tiltak i borettslaget i løpet av 2025. Vi arbeider kontinuerlig for å sikre trygge og gode boforhold for alle, og flere viktige tiltak er gjennomført det siste året:

Brannsikkerhet

Det er innhentet en brannteknisk analyse av bygningsmassen, som består av 13 rekker og totalt 117 leiligheter. Analysen gir oss et godt grunnlag for videre forebyggende arbeid.

Den årlige brannvernkontrollen ble gjennomført i november og desember av Norsk Brannvern as. I denne forbindelse ble røykvarslere og slokkeutstyr kontrollert og eventuelt byttet ut der det var nødvendig. Kontrollen er viktig for vår felles brannsikkerhet og er derfor obligatorisk,det er dermed ikke mulig å reservere seg.

Eltilsyn

Elvia as skal i løpet av 2024 og 2025 ha gjennomført elektrisk tilsyn i samtlige leiligheter i vårt borettslag. Styret har bedt om en skriftlig bekreftelse på at alle enheter nå er kontrollert og godkjent. Kontrollen er i utgangspunktet en sak mellom andelseier og tilsynsmyndighet, men ettersom eventuelle mangler kan påvirke brannsikkerheten, ønsker vi dokumentasjon på at alle leiligheter er godkjente.

Trær og vegetasjon

Etter anbefaling av arborist ble seks større trær fjernet. Disse ble vurdert å kunne utgjøre en fare for liv og helse. Arbeidet ble utført av profesjonelle aktører og gjennomført uten problemer. Vi har et kontinuerlig tilsyn med større trær og setter inn nødvendige tiltak etter behov.

Lekeplasser

Borettslaget lekeplasser ble kontrollert tidlig på våren av Lekeplasskontrollen as. Feil og mangler ble utbedret så raskt som mulig.

Styret foretar i tillegg kvartalsvise egenkontroller av lekeplassene for å sikre at utstyr og omgivelser til enhver tid er trygge for bruk. Vi oppfordrer likevel beboere om å melde fra til styret hvis man oppdager forhold eller mangler/feil som kan utgjøre en risiko.

Vurdering av fjellparti

Fjellpartiet mellom vårt borettslag og Finstadkollen brl. (ovenfor F. 177 og F. 163) er blitt vurdert av geoingeniør fra Skred as. Konklusjonen er at fjellet er stabilt og ikke utgjør noen fare. Styret ønsker likevel å ha jevnlig tilsyn med partiet.

Vi vil takke alle beboere for samarbeid og tålmodighet i forbindelse med disse tiltakene og oppfordrer samtidig alle beboere til å melde fra om eventuelle risikofaktorer. Helse-miljø og sikkerhet er et felles ansvar.

Oppsummering av saken mot tidligere styreleder

I perioden 2014 - 2018 ble Benterudjordet borettslag utsatt for økonomisk mislighold fra daværende styreleder gjennom fiktive fakturaer og overfakturering.
Borettslaget fikk fullt medhold både i tingretten og lagmannsretten, hvor han ble dømt til å betale erstatning samt borettslagets saksomkostninger på om lag 1 million kroner.

Den tidligere styrelederens personlige bo er nå satt under konkursbehandling. Gjelden i boet overstiger 20 millioner kroner, der borettslagets krav utgjør ca. 2,5 millioner kroner inkludert renter og omkostninger.
Bobestyrer arbeider nå med å kartlegge og realisere eventuelle verdier som kan tilfalle kreditorene.

En konkurs innebærer ikke at borettslaget mister sitt krav.
Styret vil fortsette å forfølge erstatningskravet til det forhåpentligvis er oppgjort i sin helhet.

Benterudjordet borettslag – Valgkomiteens innstilling 2026

Valgkomiteen har bestått av Morten Stephanson og Terje Holkestad. Representanter fra komiteen har deltatt på et styremøte i borettslaget der vi blant annet har fått informasjon om hvordan dynamikken i dagens styre fungerer. Vi har også snakket med hvert enkelt styremedlem hver for seg. Vi har utarbeidet informasjonsskriv som er delt på borettslagets informasjonskanal Vibbo, i tillegg til er papirutgave delt ut i postkassene. I informasjonsskrivet har vi forsøkt å engasjere beboere til å melde sin interesse til roller i styret.

Valgkomiteen har med bakgrunn i sitt arbeid følgende forslag til sammensetning av styret for 2026:

	Rolle	**Navn**	**Adresse**
A	Leder (velges for 1 år)	Per Christian Larsen*	Otto Ruges vei 86 A
B	Styremedlem som ikke er på valg (1 år igjen)	Thomas Frøseth	F 35
		Viggo Andreassen	F 121
C	Styremedlem for 2 år	Toralf Bakketun	F 131
		Christian Staff	F 152
D	1. varamedlem (1 år)	1.Mathias Alther Somby	F 179
	2. varamedlem (1 år)	2.Trine Elisabeth Stolt Amundsen	F 51
	3. varamedlem (1 år)	3.Omar Thor Arnason	F 108
	4. varamedlem (1 år)	4.Belinda Sandberg	F 181
E	Delegert til OBOS generalforsamling	Viggo Andreassen	F 121
	Vara delegert til OBOS generalforsamling	Toralf Bakketun	F131
F	Valgkomité	Under avklaring	

* Det har ikke lyktes valgkomiteen og finne kandidater i borettslaget til rollen som leder. Vår innstilling er derfor å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder.

Per Christian Larsen sitt honorar, dersom generalforsamlingen velger ham, vil i kommende periode utgjøre kr 154.575, -. Honoraret utbetales månedlig med kr 12.881, - i den perioden han sitter som styreleder. Beløpet dekkes av godtgjørelsen til styret og kommer ikke i tillegg til styrehonoraret.

I tillegg vil det i perioden bli fakturert 3,5 % pluss merverdiavgift for tele-, programvarelisenser og øvrige IT-kostnader.

Valgkomiteen for Benterudjordet borettslag 17.03.25

Morten Stephanson Terje Holkestad

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 485 **Selskapsnavn:** BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948616858
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Løken grendehus, Snøklokkeveien 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Morten W. Røstengen foreslått. Som protokollvitner Aleksander Dyrnes ble-foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Dokument-ID 09222115557574978595 Signert PCL, AD

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000,-

Kr 148.920,- av dette er øremerket ekstern styreleder.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:
Per Christian Larsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Toralf Bakketun
Christian Staff

Følgende stilte til valg:
Toralf Bakketun
Christian Staff

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
3. Omar Thor Arnason
4. Belinda Sandberg
1. Mathias Alther Somby
2. Trine Elisabeth Stolt Amundsen

Følgende stilte til valg:
3. Omar Thor Arnason
4. Belinda Sandberg
1. Mathias Alther Somby

2. Trine Elisabeth Stolt Amundsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Viggo Andreassen

Følgende stilte til valg:
Viggo Andreassen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Toralf Bakketun

Følgende stilte til valg:
Toralf Bakketun

9. Valg av valgkomitè

Kandidater til valgkomiteen kan melde seg på Generalforsamlingen.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Holkestad
Morten Stephanson
Trine Elisabeth Stolt Amundsen
Marianne Vernan

Følgende stilte til valg:
Terje Holkestad
Morten Stephanson
Trine Elisabeth Stolt Amundsen
Marianne Vernan

Dokument-ID 09222115557574978595 Signert PCL, AD

Innholdsfortegnelse

Endret 15.6.2006, 25.05.2023.

1 Husordensregler

- 1.01 – Innledning
- 1.02 – Fellesområder og utearealer
- 1.03 – Bruk av boenheten
- 1.04 – Ro og ordensregler
- 1.05 – Avfall og søppel
- 1.06 – Dyrehold
- 1.07 – Parkering og trafikk
- 1.08 – Dugnader
- 1.09 – Grilling
- 1.10 – Informasjon og henvendelser

1.01 Innledning

Benterudjordet Borettslag er et andelslag hvor andelseierne eier husene og grunnen. Dette medfører at alle andelseiere i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand.

For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes.

Dersom husordensreglene ikke blir overholdt, kan det medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren av boenheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til boenheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Det er alle andelseiere sin plikt å lese og sette seg inn i husordensreglene.

1.02 Fellesområder og utearealer

Det påligger alle beboere å bidra til at borettslagets grøntarealer blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder så vel areal som disponeres av den enkelte, som fellesarealene.

Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Alle beboere bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte generer naboer eller skader beplantning på privat- og fellesarealer.

Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vi skal holde gangveiene rene. Hver av oss er ansvarlig for den del av gangveien som ligger til vår boenhet

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort arbeidet med sandstrøing om vinteren og feiing om sommeren til et vaktmesterfirma.

Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar.

Strøkasser med singel er satt opp til fri benyttelse.

1.03 Bruk av boenheten

Vi er selv ansvarlige for indre vedlikehold av boenheten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker i vannklosett eller avløp.

Vi plikter å kjenne til hvor boenhetens og rekkens hovedkran er, samt stakelukens plassering slik at de kan stenges for å hindre eller begrense skade ved rørledningsbrudd.

Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe en brann.

I henhold til forskriftene har hver leilighet fått utlevert to røykvarslere og ett pulverapparat. Det er den enkelte andelseiers ansvar at disse er forskriftsmessig montert og i funksjonsdyktig stand. Likeså er det andelseiers ansvar og plikt å føre nødvendig tilsyn med utstyret og å skifte batterier.

Pulverapparatet skal vendes et par ganger om året, så pulveret ikke klumper seg. Hvis måleren ikke lenger står i grønn sone, får man mot innlevering av apparatet til styret, utlevert nytt. Tilsvarende gjelder for røykvarslere og brannslange. Det nevnte utstyret skal følge boenheten. Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. Lagets (styrets) ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Til fellesanlegg for radio og TV må bare benyttes godkjent utstyr.

Overlating av bruk av leiligheten, eller del herav, må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres som følge av overlatingen. Leietageren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Tillatelse til overlating kan gis for inntil tre år. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

1.04 Ro og ordensregler

Alle beboere bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg og lignende. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

I tiden fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være ro i og ved boenhetene.

Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager.

Musikk- og sangundervisning kan med skriftlig samtykke fra naboer tillates av styret.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis en skal ha festlige anledninger som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

1.05 Avfall og søppel

Avfallsbrønner er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i avfallsbrønnene være forsvarlig innpakket og lukket.

Avfallsbrønner må ikke overfylles og det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor containerne. Området rundt containerne må holdes rene og ryddige.

Avfall skal sorteres etter gjeldende bestemmelser fra ROAF og Lørenskog kommune. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, slik at plassen blir godt utnyttet.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i avfallsbrønner, men leveres til godkjent avfallsplass.

I forbindelse med nyttårsfeiring er det den enkelte beboers ansvar å samle sammen og kaste avfall etter eget fyrverkeri.

Ved oppussing eller ombygging er det den enkelte beboers ansvar å fjerne avfall og søppel.

1.06 Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned.

Alle som har/passer dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold.

Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Erklæring om dyrehold følger vedlagt.

Erklæring om dyrehold

Eierens navn:..... Finstadlia.....

Dyrets navn :..... Rase.....

Jeg erklærer at jeg er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Benterudjordet Borettslag :

1. Reglene for dyrehold gjelder - så langt de passer – for alle former for dyrehold i Benterudjordet Borettslag.

2. Reglene er en del av husordensreglene og brudd på disse kan få konsekvenser for bo-forholdet.

3. Dyret skal ha navneskilt. Dyret skal føres i bånd på borettslagets område.

4. Dyret skal ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over det.

5. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener eller grøntanlegg.

6. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område eller nærliggende områder hvor det kan være til sjenanse for våre borettshavere eller tilstøtende borettslags borettshavere.

7. Dyret må ikke være alene i huset hvis det ikke er lært opp til det.

8. Jeg forplikter meg til å fjerne dyret fra borettslaget hvis det kommer berettiget klage over at det sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte. Hva som er berettiget klage i denne sammenheng, avgjøres av styret.

9. Hundeeiere plikter å sette seg inn i politivedtektene angående båndtvang og straffebestemmelsene overfor hundeeier som lar hunden gå løs.

10. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget.

11. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lørenskog den..... Underskrift:.....

1.07 Parkering og trafikk

Beboeres/samboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene.

Borettslagets parkeringsplasser kan bare benyttes til parkering av motorkjøretøy som er registrert, godkjent og forsikret. Med motorkjøretøy forstås personbil, varebil, motorsykkel og moped. Parkering og lagring av campingvogner, båter, hengere etc. er ikke tillatt på borettslagets område. Kortvarig parkering av campingvogn, båt, hengere etc. er tillatt etter avtale med styret.

Styret kan velge å inngå avtale med Benterudjordet Garasjelag om drift, vedlikehold og innkreving av leie for borettslagets ekstra parkeringsplasser. Styret / Garasjelaget skal søke å finne hensiktsmessige plasser ut ifra det til enhver tid eksisterende behov.

Den som uten avtale parkerer / lagrer kjøretøy, campingvogn, båt, henger etc. innenfor borettslagets område, kan få dette fjernet i henhold til Veitrafikklovens paragraf 37c. Alle utgifter m.v. som påløper i den anledning, skal dekkes av eier. Henvendelse til politiet eller borttauingsfirma om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styret eller av styremedlem som har fått fullmakt til dette av styret.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboerne etter avtale med styret eller Benterudjordet Garasjelag. Uten avtale beboerne kortvarig inntil 1 time benytte gjesteplassene.

Dersom andelseier over en periode på minst en måned har gjester eller andre på besøk, og hvor disse gjentatte ganger parkerer på borettslagets gjesteparkeringsplasser, skal andelseieren tildeles fast plass til disse kjøretøyer for tidsrom utover en måned.

Samboende eller personer i samboerlignende forhold, skal ha tildelt plass på linje med andelseiere. Samboerlignende forhold defineres ved at bilen står på gjesteplassen gjennomsnittlig 4 dager eller mer pr. uke. Trenger noen ekstra parkeringsplass utover den ene som følger boenheten, må særskilt avtale med andelseier om leie av plass inngås med borettslaget.

Sjenerende reparasjoner på egen bil, samt reparasjoner på andres biler, er ikke tillatt innenfor borettslagets område. Vask/rengjøring av bil på gangveiene er ikke tillatt.

Unødig oppstarting, rusing og kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt innenfor borettslagets område jfr. også de oppsatte skilt.

Største tillatte hastighet på gangveiene er 15 km/t og den største aktsomhet må utvises under kjøringen.

Beboerne plikter å gjøre sine gjester oppmerksom på gjeldende trafikkbestemmelser.

1.08 Dugnader

Hvis ikke annet er bestemt, er det forutsetningen av borettshaverne i hver rekke/tun finner frem til en fast ordning, slik at en etter tur og/eller i fellesskap utfører gressklipping og sandstrøing.

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort disse arbeidene til et vaktmesterfirma.

Styret kan inngå avtale med vaktmesterfirma når det gjelder vårdugnad, gressklipping av fellesarealer, samt maskinell snøbrøyting og strøing av gangveier, og kjørevei ved garasjer og parkering.

Snø foran garasjer, ved postkasser og gangveier som er for smale for maskin fjerner vi selv. Ekstra rydding og raking utover det eksternt firma utover på fellesområdene kan også gjøres av beboerne selv i forbindelse med dugnader.

Borettslaget har en garasje for oppbevaring av koster, river, trillebårer osv.

Alle i styret har nøkkel til denne garasjen.

1.09 Grilling

Ved grilling og bruk av bålpanne må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir sjenert av unødig røk og lukt.

Alle grillbrukere må være spesielt oppmerksom på brannfaren og ta nødvendige forholdsregler for å forhindre brann og branntilløp.

1.10 Informasjon og henvendelser

Meldinger fra styret til andelseier gis i utgangspunktet elektronisk via Vibbo.no, så lenge beboer ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og forretningsfører Obos.

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring på Internett (www.obos.no).

Interesserte kan også henvende seg til OBOS som gir opplysninger om ledige boenheter i laget.

Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensregler skal skje skriftlig.

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes av styret.

Det vises for øvrig til vedtektene.

Vedtekter for Benterudjordet Borettslag

org nr 948616858

Vedtatt på generalforsamling den 15. juni 2006
Endret: 14.05.2013, 11.05.2020, 23.03.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr 1114, 1115, 1116 og 1117 gjelder følgende særregler:

(3) A. I medhold av borettslovens paragraf 13, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget, at eieren selv eller et medlem av husstanden er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(4) Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo kommune på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen, kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(5) B. Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(6) C. Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt a. 1. ledd, kan erverve andel i laget.

(7) Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt b i nærværende paragraf.

(8) D. Overlating av spesialleiligheten, helt eller delvis uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare overlates til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt a, 1. ledd i nærværende paragraf. Bestemmelsene i punkt c i nærværende paragraf om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for leieretten.

(9) E. Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes paragraf 5 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andeleiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

(10) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragrafene 3-4, 5 og 6, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

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

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

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

(14) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- *på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- *ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3.3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

(1) 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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret uten godkjenning. Styret skal informeres om forholdet før bruksoverlatingen starter, inkludert kontaktinformasjon til aktuelle beboere.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av

private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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 OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

5.02 Vedtekter for Benterudjordet Garasjelag SA

Vedtatt på årsmøte 14.5.2013, endret 26.5.2016 23.4.2019, 18.4.2024.

§ 1 Formål

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Benterudjordet Garasjelag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

Benterudjordet Garasjelag SA har til formål å samordne medlemmenes interesser i forbindelse med drift av garasjer, motorvarmerplasser og nummererte plasser innenfor borettslagets eiendom.

Benterudjordet garasjelag er registrert som et samvirkeforetak med organisasjonsnummer 997880625. Forretningskontoret er i Lørenskog kommune.

De fire carportene i Finstadlia 11, 13, 17 og 19 samt gjesteparkeringsplassene omfattes ikke av garasjelagets mandat.

§ 2 Medlemmer

Alle andelseierne i Benterudjordet borettslag med unntak av de fire andelseierne i Finstadlia 11, 13, 17 og 19, er medlemmer av garasjelaget. Det betales ikke andelsinnskudd.

Alle medlemmene har krav på en utvendig oppstillingsplass uten motorvarmeruttak uten vederlag. Omfatter denne plassen motorvarmeruttak, betales kun for dette. Dersom et medlem overtar eller kjøper garasje, må oppstillingsplassen frigis.

Et medlem kan kun eie en garasje, og ordner selv med oppføring på selvangivelsen av denne.

§ 3 Ledelse

Garasjelaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre styremedlemmer og ett varamedlem, som alle velges av årsmøte. Et flertall av styrets medlemmer må være andelseiere eller beboere av Benterudjordet borettslag. Styret konstituerer seg selv.

Funksjonstida for lederen og varamedlemmet er ett år. Styremedlemmene velges for to år. Leder, ett styremedlem og varamedlemmet velges for samme valgperiode. Styreleder, styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før funksjonstida er ute. Varamedlemmet trer inn i dennes sted fram til et årsmøte kan velge et nytt medlem.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstida etter vedtak på årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 4 Styret

Styret skal lede garasjelagets virksomhet i samsvar med dets vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som årsmøte har gitt. Styret kan treffe alle beslutninger som i vedtektene ikke er lagt til andre organer. Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

Styremøte skal holdes så ofte som det er nødvendig for en forsvarlig drift. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøte ledes av lederen. Er han eller hun ikke til stede, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Eventuell godtgjørelse til styremedlemmer fastsettes av årsmøte. Styret virker som valgkomite.

§ 5 Årsmøte

Den øverste myndighet i garasjelaget utøves av årsmøte, som skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Årsmøte innkalles av styret. Styret avgjør hvordan meldinger og lignende sendes. Innkallelse med saksliste sendes hvert enkelt medlem med kjent adresse minst 8 og maks 20 dager før møte. Medlem kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet av det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallelsen, og må være styret i hende seinest 15. februar. Det tas kun hensyn til skriftlige forslag. Alle forslag som kommer innen fristen føres opp på sakslista før den sendes ut.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 1/3 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer etter reglene for ordinært årsmøte.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av saker som ikke ble ferdigbehandlet eller av forslag som er framsatt i møtet.

Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møteleder og av to tilstedeværende medlemmer valgt av årsmøte. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene. Protokollen fra årsmøte sendes alle medlemmene med kjent adresse.

§ 6 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
   - A) Opptak av navnefortegnelse
   - B) Valg av møteleder
   - C) Valg av referent og av to personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
   - D) Spørsmål om møte er lovlig innkalt
2. Styrets årsberetning
3. Regnskapet
4. Godtgjøring til styret
5. Fastsette budsjett og medlemskontingent
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen
7. Valg av styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for ett år
   Valg av to revisorer for ett år

§ 7 Møteledelse og avstemning

Årsmøte ledes av styrelederen. Er denne ikke til stede, velger årsmøte møteleder. Med de unntak som følger vedtektene, (Knf. §§ 3; 16; 17) avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Årsmøte kan forlange skriftlig avstemning. Medlemmer kan møte eller stemme ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. For en borettslagsandel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 8 Årsoppgjør

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør. Årsoppgjøret skal bestå av: resultatregnskap, og årsberetning. Årsoppgjøret skal underskrives av styret. Har noen av dem innvendinger mot oppgjøret skal vedkommende underskrive med påtegnet forhold og gi nærmere redegjørelse i årsberetningen. Regnskapsåret skal følge kalenderåret med mindre årsmøte bestemmer noe annet.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om garasjelagets virksomhet siden siste ordinære årsmøte, og om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av garasjelagets økonomi som ikke framgår av resultatregnskapet.

Eventuelt årsoverskudd skal godskrives foretakets egenkapital.

Revisorene skal avgi uttalelse til årsmøte om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.

§ 9 Medlemskontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøte og gjelder fra det inneværende år. Kontingenten betales forskuddsvis for ett år om gangen. Betalt kontingent refunderes ikke ved fraflytting. Kontingenten forfaller til betaling 31. mai. Ved for sen betaling påløper gebyrer og renter etter inkassoloven.

§ 10 Drift og vedlikehold

Garasjelaget skal drives til selvkost, men styret er forpliktet til etter beste evne å ha nødvendig innestående til dekning av påregnelige utgifter.

Alle fellesutgiftene som ikke dekkes over vedlikeholdsbudsjettet og vedlikeholdsfondet, utlignes likt på alle medlemmene som har garasje under hensyntagen til hvilken enhet eieren har.

Medlemmer som har garasje forplikter seg til å delta i det vedlikehold av garasjer som styret pålegger dem.

Garasjelaget kan ikke oppta lån eller forplikte medlemmene økonomisk overfor tredjemann. Unntatt er investeringer dekket av borettslaget som garasjelagets medlemmer samlet, eller utvalgte grupper har nytte av. Avdrag til borettslaget fordeles på medlemmene etter den type plass som disponeres.

§ 11 Medlemmenes forpliktelser

Garasjeeiere plikter å holde garasjeportene låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjene enn drivstofftankens innhold. Unntatt fra dette er inntil 5 liter drivstoff for bil. Bensin- og dieselvarmeapparater skal ikke benyttes i garasjene.

Omgjøring eller utvidelse av faste elektriske installasjoner er ikke tillatt. Strømuttaket kan kun benyttes til motorvarmer, kupevarmer, batterilader for 12V bilbatteri, elektrisk port åpner og støvsuger. Maksimum belastning 550 W totalt1. Ladbare kjøretøy kan bare tilknyttes egnet strømuttak av typen Zaptec Pro ladestasjon. Installasjon og bruk av ladestasjon er regulert igjennom "Retningslinjer for ladbare biler Benterudjordet Garasjelag."

Om det blir avdekket jordfeil, eller andre feil på tilkoblet brukerutstyr i garasje eller motorvarmer uttak må dette straks kobles fra, slik at andre brukere kan benytte strøm som normalt. Eier må selv få dette reparert eller byttet før bruken gjenopptas.

Motorvarmerledninger må ikke henge løse når tilkobling ikke finner sted.

Inn- og utvendige forandringer av garasjene må på forhånd forelegges styret for godkjenning. Beboer som monterer elektrisk portåpner er ansvarlig for at egnet nødåpner er montert og fungerer. Eier svarer for eventuelle skader portåpner kan påføre andre eller andres eiendom.

Medlemmene har bruksplikt av sin garasje eller faste plass, med unntak av kortere opphold. Kortere opphold regnes som mindre enn 8 uker. Medlem som har garasjeplass kan ikke leie ekstra parkeringsplass om garasjen står ubenyttet. Garasje og fast plass regnes som benyttet når den er i bruk av registrert bil eller MC.

1 Støvsuger kan bruke opptil 2000 W.

§ 12 Overlating av bruk

Dersom andelseier overlater bruken av boligen til andre, skal den nye beboeren innta andelseierens plass i garasjelaget med tilhørende rettigheter og plikter, så lenge bruksoverlatingen varer.

Bruksoverlating av bare garasje kan kun skje med styrets samtykke. Dog kan bruksoverlating skje til beboere i Benterudjordet borettslag uten styrets godkjennelse.

§ 13 Salg og overdragelse

Det enkelte medlem ordner selv med salg/overdragelse etter følgende retningslinjer:

Medlem med garasje eller parkeringsplass med motorvarmeuttak, kan la disse følge leiligheten ved overdragelse. Garasjen kan selges til andre andelseiere i Benterudjordet borettslag som ikke har garasje fra før. Ny andelseier skal i slike tilfelle overta frigjort oppstillingsplass.

Dersom ingen etter ovennevnte ønsker å kjøpe garasjen skal den følge leiligheten.

Dersom styret forestår salget/overdragelsen, har den med lengst boansiennitet i Benterudjordet borettslag fortrinnsrett. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.

Flytter medlemmet innen borettslaget, følger garasje eller parkeringsplass med motorvarmeruttaket, i prinsippet medlemmet og ikke leiligheten. Om medlemmet ønsker det, kan garasjen eller plassen med motorvarmeruttak, følge leiligheten. Styret i garasjelaget skal alltid bli skriftlig underrettet ved salg/overdragelse av motorvarmerplass eller garasje.

§ 14 Forsikring

Styret er forpliktet til å tegne fullverdi brannforsikring for garasjene. Forsikringen dekker ikke løsøre i de enkelte garasjer og skader som den enkelte andelseier påfører anlegget. Premien dekkes av den årlige medlemskontingenten.

§ 15 Forholdet mellom garasjelaget og borettslaget

Borettslaget låner garasjelaget grunnen som garasjene står på, samt motorvarmer og parkeringsplassene innenfor borettslagets område vederlagsfritt så lenge garasjelaget består flg. avtale som inngås.
Garasjelaget kan ikke disponere grunn utover dette området. Garasjelaget er et frittstående organ og er ikke underlagt borettslaget.

Snøbrøyting og reparasjoner av utvendig asfaltdekke besørges og bekostes av borettslaget. Det påhviler allikevel den enkelte å holde sin parkeringsplass så rein for snø at den kan benyttes til parkering. Sandstrøing på parkeringsplassene ordner den enkelte med, utover det borettslaget til enhver tid får inngått kontrakt om.

Borettslaget har ingen økonomiske forpliktelser overfor de vedtak som gjøres i garasjelagets styre eller årsmøte.

Ifølge pkt. 3.03 ”Påbygg og byggmessige forandringer” i informasjonsmappen for Benterudjordet borettslag kan oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser bare skje i borettslagets regi etter eventuell godkjennelse av borettslagets generalforsamling.

§ 16 Oppløsning

Beslutning om frivillig oppløsning kan bare fattes av to årsmøter etter hverandre med 4/5 av de avgitte stemmer. Det ene kan være ekstraordinært årsmøte. Det skal være minst to måneder mellom møtene. Styret i Benterudjordet borettslag skal underrettes slik at de kan få anledning til å være til stede på årsmøte og å si sin mening.

Når vedtak om oppløsning er fattet skal årsmøte velge et avviklingsstyre og revisorer. Valget skjer på ubestemt tid. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 4 også for avviklingsstyret. Medlemmene av det tidligere styre og revisorene trer ut av funksjon for så vidt de ikke velges til avviklingsstyre eller som nye revisorer.

Avviklingsstyre skal oppta fortegnelse over garasjelagets eiendeler og gjøre opp balanse med henblikk på avviklingen. Avviklingsstyre skal sørge for at garasjelagets forpliktelser dekkes. Utbetaling av overskudd skal ikke finne sted før garasjelagets forpliktelser er dekket

All gjenværende aktiva, garasjelagets bøker og penger skal tilfalle Benterudjordet borettslag.

Etter avsluttet utbetaling framlegges revidert regnskap for årsmøte. Når regnskapet er godkjent er garasjelaget endelig oppløst.

§ 17 Endring i vedtektene

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Retningslinjer for ladeanlegg i Benterudjordet borettslag

Retningslinjene regulerer installasjon og bruk av ladeanlegg i Benterudjordet Garasjelag. Styret i Benterudjordet Garasjelag kan endre retningslinjene med 30 dagers varsel til beboere.

Finstadlia 11, 13, 17 og 19, samt gjesteparkeringsplassene omfattes ikke av garasjelagets mandat. Montering av ladeboks ved disse fire leilighetene følger generelle retningslinjer for elektrisk installasjon.

§1 Plasser som er tilrettelagt for lading

Infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy finnes av praktiske og kostnadsmessige årsaker i garasjer og på utendørsplasser med tilrettelagt infrastruktur for å kunne installere Zaptec Pro ladeenhet:

Plassering	Garasjer	Utendørs	Totalt
Garasje 1-10, 81-82	12	0	12
Garasje 11-21 (utendørs plass 101-110 + 87)	11	12	23
Garasje 22-31, og 70-75 – utendørs 144 og 145	16	2	18
Garasje 84-92 – utendørs 149 og plass på enden av G92	9	2	11
Garasje 32-37 – utendørs 162, 187	6	2	8
Garasje 38-46	9	0	9
Garasje 47-52, og 52-59 – utendørs 165, 167, 168	13	3	16
Utendørs 121-127, 132-138	0	14	14
Garasje 60-68 – utendørs 181 og 182	9	2	11
	85	37	122

Borettslaget består av 117 leiligheter, der fire har privat carport. Vi har pr mars 2025 122 plasser tilrettelagt for ladbare kjøretøy.

§ 2 Finansiering og nedbetaling

Eier av Zaptec ladeboks blir fakturert for faktisk forbruk av strøm (antall kwh) etter intervall som styret fastsetter.

Pris per kwh kan beregnes på flere måter, eksempelvis:

- Gjennomsnittspris pr måned ut fra det totale forbruk av strøm i garasjelaget.
- Faktisk strømpris time for time.

Styret beslutter hvilken modell beregningen skal foretas etter.

Styret kan velge å sette bort beregning og innkreving av strøm for ladebokser til en ekstern leverandør.

Garasjelaget kan innkreve en fast kostnad per ladeboks for å dekke kostnader til infrastrukturen. Beløpet faktureres forskuddsvis. Beløpets størrelse besluttes av årsmøtet.

Om ladeboksen ikke benyttes, kan beboer be om at den deaktiveres. Fast kostnad vil da ikke faktureres før ladeboksen igjen aktiveres. Innbetalt fast kostnad refunderes ikke ved deaktivering eller flytting.

§ 3 Zaptec Pro ladeboks

Det er bare Zaptec Pro ladeboks som kan benyttes. Andre merker eller modeller av ladeboks kan ikke benyttes i anlegget.

Ladeboksen og tilhørende kabel mellom ladeboks og kjøretøy eies av beboer. Zaptec Pro ladeboksene som er installert i garasjene og på utendørsplasser er dekket av bygningsforsikringen gjennom dekning av "uteområde". Det vil gjelde eksempelvis ved brann, tyveri og skade etter lynnedslag. Egenandel kan bli fordelt på beboere omfattet av skade.

§ 4 Bruk av vanlig stikkontakt for lading

Det er ikke tillatt å lade biler fra andre kontakter enn godkjente ladebokser. Lading fra vanlige kontakter er et brudd på garasjelagets vedtekter. Kjøretøy som bare kan lades via ordinær stikkontakt må benytte godkjent overgang fra ladeboks.

§ 5 Installasjon i garasje

Ved installasjon av ladeboks i garasje, må styret i garasjelaget varsles først. Beboer må bestille installasjon fra installatør som er autorisert til å installere Zaptec ladeboks. Styret i garasjelaget skal motta samsvarserklæring på monteringen utført av elektriker.

Selv om bakplaten allerede er montert, stiller produsenten krav om at montering av ladeboksen utføres av en elektriker for at garantien skal være gyldig. Ladeboksen skal ikke tas i bruk før styret i garasjelaget har bekreftet at den er aktivert i anlegget.

§6 Installasjon av ladeboks på utendørsplass

Beboer som ikke disponerer garasje, kan installere ladeboks på egnet utendørsplass. Styret i garasjelaget avgjør om plassen er egnet eller ikke. Finnes ikke ledig egnet plass, kan det bli behov for å stå på venteliste.

Ved installasjon av bakplate og ladeboks på utendørsplass, regnes plassen som "med strøm", og det betales leie for plassen etter satser for dette. For beboer uten garasje som disponerer to utendørsplasser, vil plass med ladeboks alltid regnes som plass en. En beboer kan maksimalt disponere to plasser med ladeboks.

Beboer som disponerer garasje, men ønsker ladeboks på utendørs ekstraplass kan innvilges en slik plass under forutsetning at det er ledig plass. I disse tilfellene skal det monteres bakplate i garasjen før ladeboks på utendørsplass tas i bruk.

Styret kan beslutte at en slik ordning skal opphøre dersom det blir knapt med egnede ladeboksplasser til beboere som ikke allerede disponerer en ladeplass.

Beboer som disponerer plass nær garasjevegg, uten å disponere bil som trenger å lades, kan bli pålagt å bytte til annen plass på samme område om det ikke er til vesentlig ulempe for beboer.

§7 Bakplate og ladeboks ved salg av leilighet og garasje

Bakplaten kan ikke fjernes, den følger garasjen/utendørsplassen der denne er installert.

Ladeboksen er beboers eiendom. Er den montert i garasje eller på den parkeringsplassen som følger leiligheten, kan ladeboksen fritt selges som del av garasjen, eller demonteres og omsettes løst.

En ekstra plass følger ikke med salg av leilighet, selv om den har montert bakplate og ladeboks.

§8 Innbetaling og utbetaling av depositum for bakplate

For garasjer betales det for installasjon av bakplate direkte til elektroinstallatør.

For utendørsplasser kan det benyttes depositum. Depositum er satt til 3000 kr. Beboer som overtar utendørsplass med ferdig montert bakplate, betaler innskudd for bakplaten.

Ved tilbakebetaling av depositum vil det bli tilbakebetalt tilsvarende sum som er innbetalt.

Depositum refunderes om beboer flytter til annen utendørs parkeringsplass uten lademulighet.
Ved salg av leilighet med fast utendørsplass refunderes ikke depositumet, og oppgjøret skjer som ved salg av garasje.

Beboer som selv har bekostet montering av bakplate på plassen, kan få refundert innbetalt depositum dersom plassen ikke lenger benyttes.

§9 Mislighold

Dersom en beboer gjør endringer eller inngrep på ladeboksen eller annen elektrisk infrastruktur, kan tilgangen til ladeboksen stenges. Tilgang kan også stenges om utestående kostnader til garasjelaget ikke er betalt innen 7 dager etter første purring.

§10 Valg av installatør

Det er beboers ansvar å velge en installatør som kan gjøre installasjonen på forskriftsmessig måte.

Beboer må gi melding til garasjelag@benterudjordet.no om at installasjon er bestilt.

§11 Nettsystem

Nettsystemet i garasjene er et 230 Volt **IT-nett**. Det gjøres oppmerksom på at noen elbiler krever **TN-nett** for å kunne lades. Beboer må da for egen kostnad anskaffe egnet, godkjent utstyr (skilletrafo) som tilkobles mellom bil og ladeboks.
Biler som er kjent å kreve TN er Renault Zoe, Renault Kangoo E-Tech og Nissan Townstar EV.
Beboer må avklare med bilselger hvilket nettsystem bilen krever.

Bilder:



Ladeboks Zaptec Pro



Kabel Type 2 til Type 1



Kabel Type 2 til Type 2

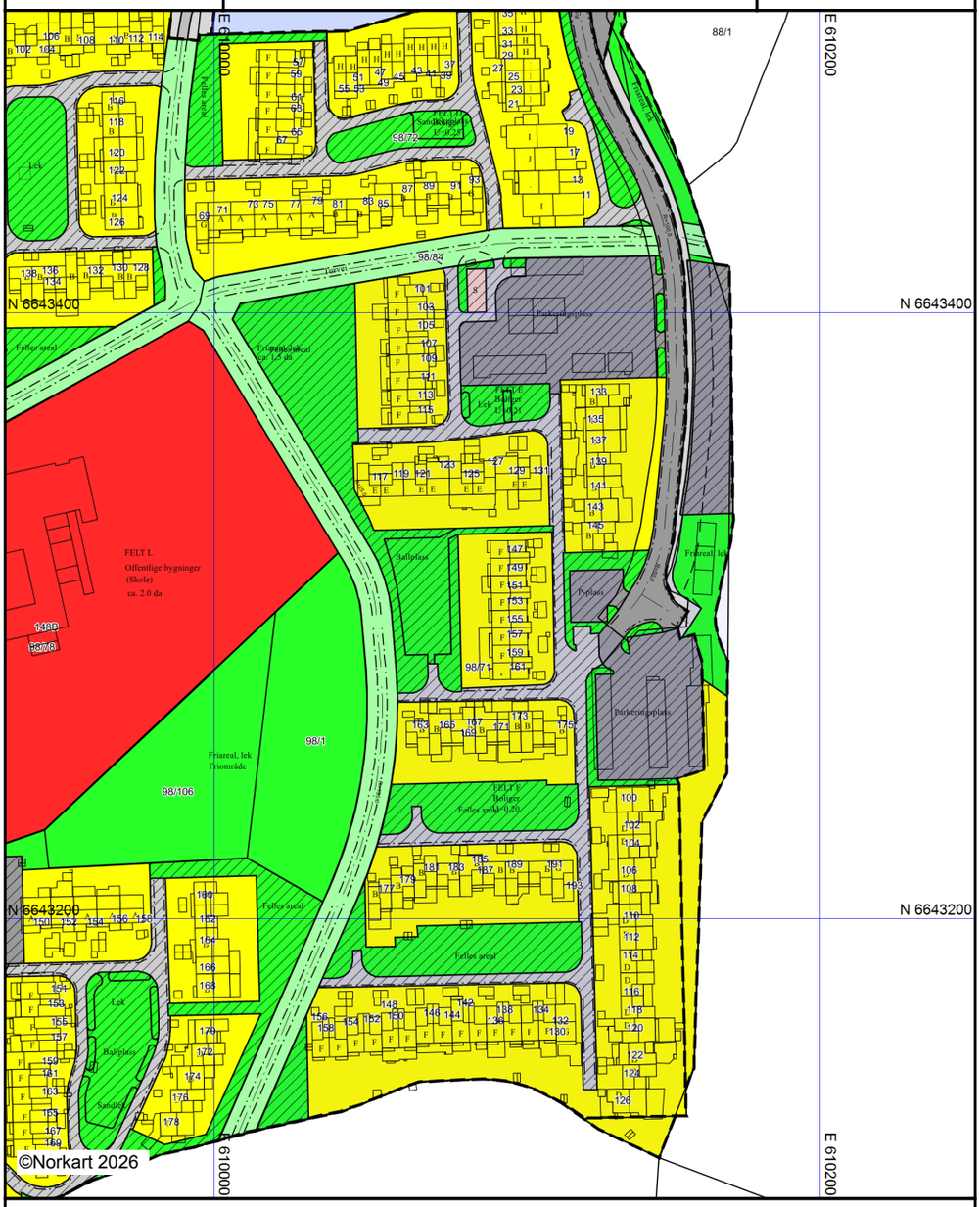
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 98/71
Adresse: Finstadlia 115
Utskriftsdato: 11.06.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområder
- Turveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift radius

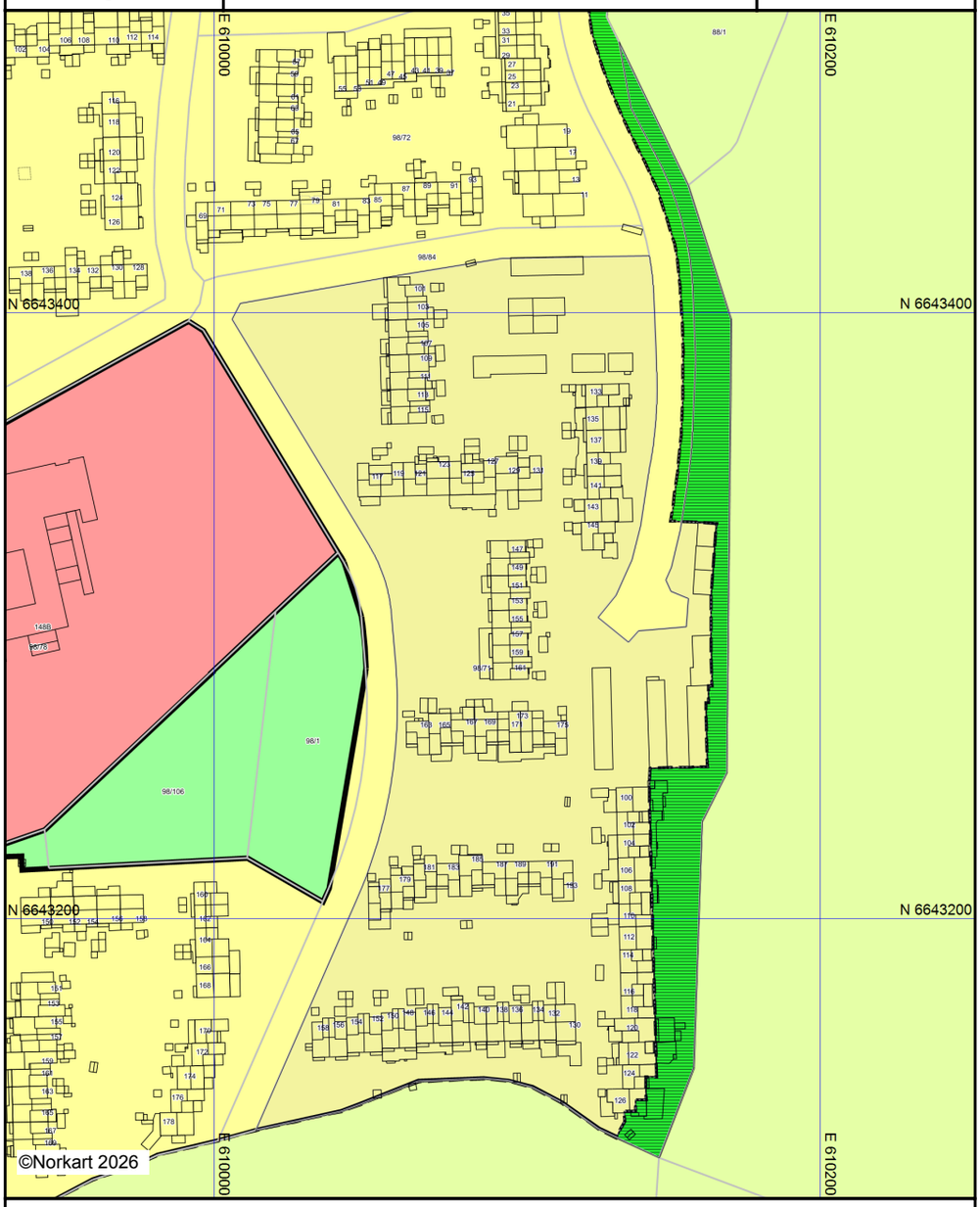
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/71
Adresse: Finstadlia 115
Utskriftsdato: 11.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Kontor for bygge- og rørkontroll
Tlf.: 70 12 30

1470 Lørenskog, 10. mars 1980
Rådhuset

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A. 98/71-72 JKR/jr

Herr Asmund Vangberg
c/o Moelven Bruk
Konventveien 100

OSLO 2.

AD: BORETTSLAGET BENTERUDJORDET I, GNR. 98 BNR. 71 og 72. HUSREKKER: 34,35,36,37,38,39,40,41,43,44,45,46. FINSTADLIA: 100-126, 130-158,177-193,163-175,147-161,117-131,133-145,101-115,57-67, 37-55,21-35,11-17.

En har mottatt rapporter jnr. 426/80 fra 1-års befaringer på ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige brukstillatelser utskrevet herfra.

En fant de arbeider som var nevnt i brukstillatelsene utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider. Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Oslo Bolig og sparelag, v/herr Tømte
Hammersborg Torg 1, Oslo 1

Ø.I.E., v/herr Aspestrand
Gamleveien 2, 1473 Skårer

28.august 1978

JR/aaa

Herr Asmund Vangberg,
c/o A/S Moelven Brug,
Konventveien 100,
OSLO 2.

AD: NEDRE FINSTAD, GNR. 98 BNR. 71. REKKE 41. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det ble den 23.8.78 foretatt inspeksjon av nyoppført rekkehus. Kfr. byggemelding datert 18.9.75.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Montere permanent trapp til stueinngang.
2. Montere vindskibeslag.
3. Foreta endel planeringsarbeider.
4. Beise fasader.
5. Montere vannbord på boder.

Arbeidene under punkt 1,2 og 5 må utføres straks. De øvrige arbeider må være utført innen 23.8.79.

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 februar 1978.

F. Chr. Mohn

J. Rømcke

Gjenpart:

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.
Brannvesenet, h e r.
Rørleggerkontrollen, h e r.
Renovasjonsvesenet, h e r.
Ligningssjefen i Lørenskog, Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
ØIE, v/herr Aspestrand, Gamleveien 2, 1473 Skårer.

BYGNINGSSJEFEN I LØRENSKOG
Rådhuset, 1470 Lørenskog, tlf. 70 12 30

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted: Nedre Finstad	Gårdsnr. 98	Bruksnr. 71	Pars.nr.	Journ.nr.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag	Adresse: Hammersborg torg 1, Oslo 1			
Ansvarshavende: Arkitekt Erik Aspestrand Ingeniør Asmund Vangberg	Adresse: Konventveien 100, Oslo 2			
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Rekkehus nr. 41, hus 353-360			

19. april 1977

Gjenpart sendt:
Asmund Vangberg,
El-verket
Arbeidstilsynet.

1470 Lørenskog, den 10. januar 1978

.....
bygningssjef

2000. 5-76. O.K.-Trykk.

5.november 1975

TE/us

A/S Moelven Brug
Konventveien 100

OSLO 2

AD: NEDRE FINSTAD, GNR 98 BNR 1, REKKEHUS NR: 38, 41 OG 43.

Deres byggesøknad datert 18.9.75 ble behandlet av bygningsrådet den 28.10.75 som sak 587 og følgende vedtak ble fattet:

" Byggesøknad datert 18. september 1975 med bilag bebyggelses-
" og oversiktsplan, nabovarsel og tegninger, vil kunne
" approberes på følgende vilkår:

" 1. Gebyr må være betalt.
" 2. Bgfsk. kap. 47 om ventilasjon må følges.
" 3. Sanitæranlegget må være anmeldt og godkjent. O.K. og bef. 2c rekke 41.
" 4. Det må innsendes statiske beregninger for bærende
" konstruksjoner.
" 5. Vinduer i 2. etasje må kunne pusses innenfra der det
" ikke er balkong.
" 6. Detaljtegning av lydisolerende vegg må innsendes for
" godkjenning.
" 7. Markisolasjon må utføres i henhold til NBI, blad 16.121.
" 8. Tilbakefylt masse mot grunnmur må være vanngjennom-
" slippelig.
" 9. Boligrekkene kan ikke oppføres før Lørenskogveien er
" fremført."

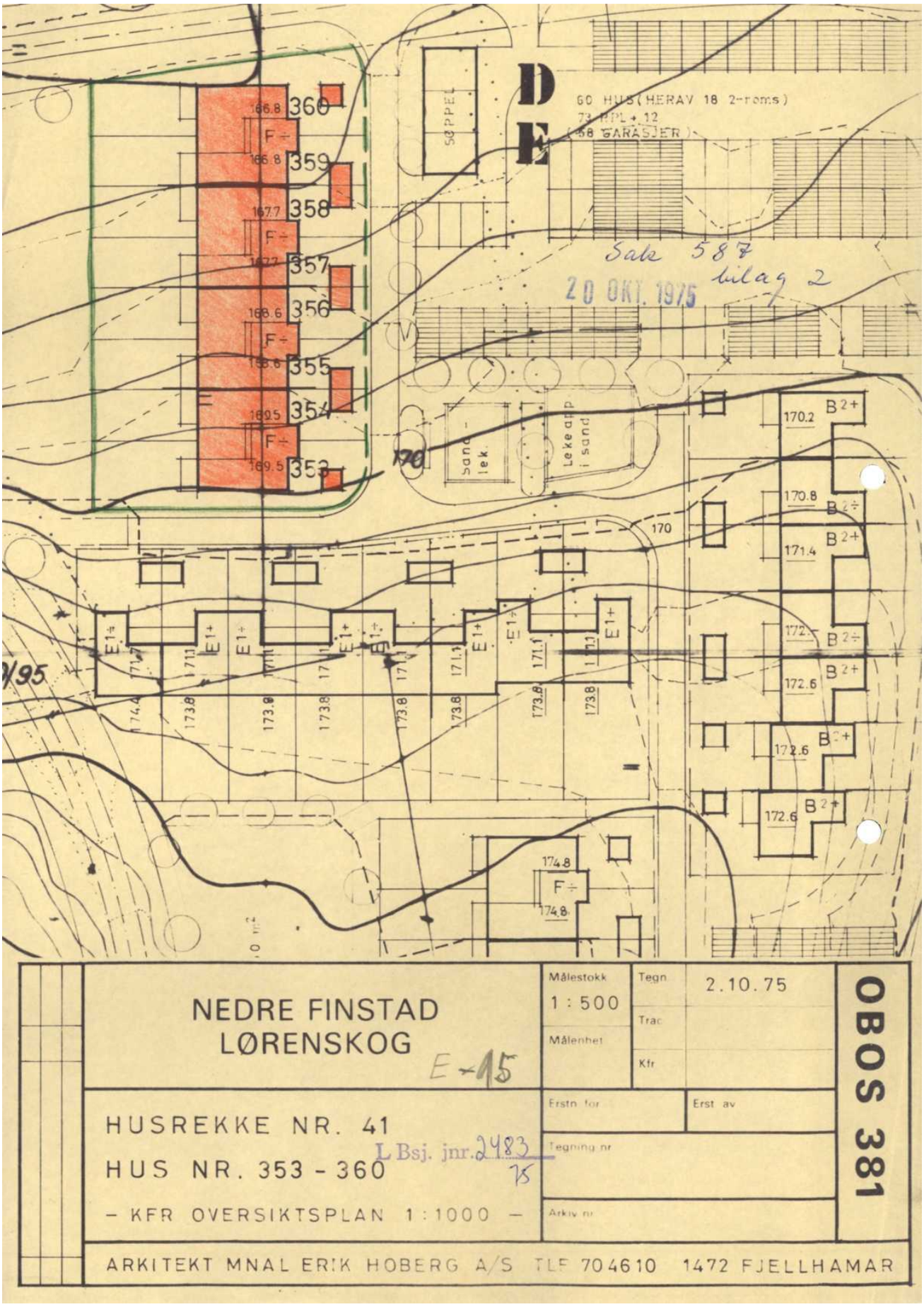
Før approbasjon kan gis må pkt. 1 være ordnet. Byggetillatelse vil bli gitt når også de øvrige vilkår er ordnet.

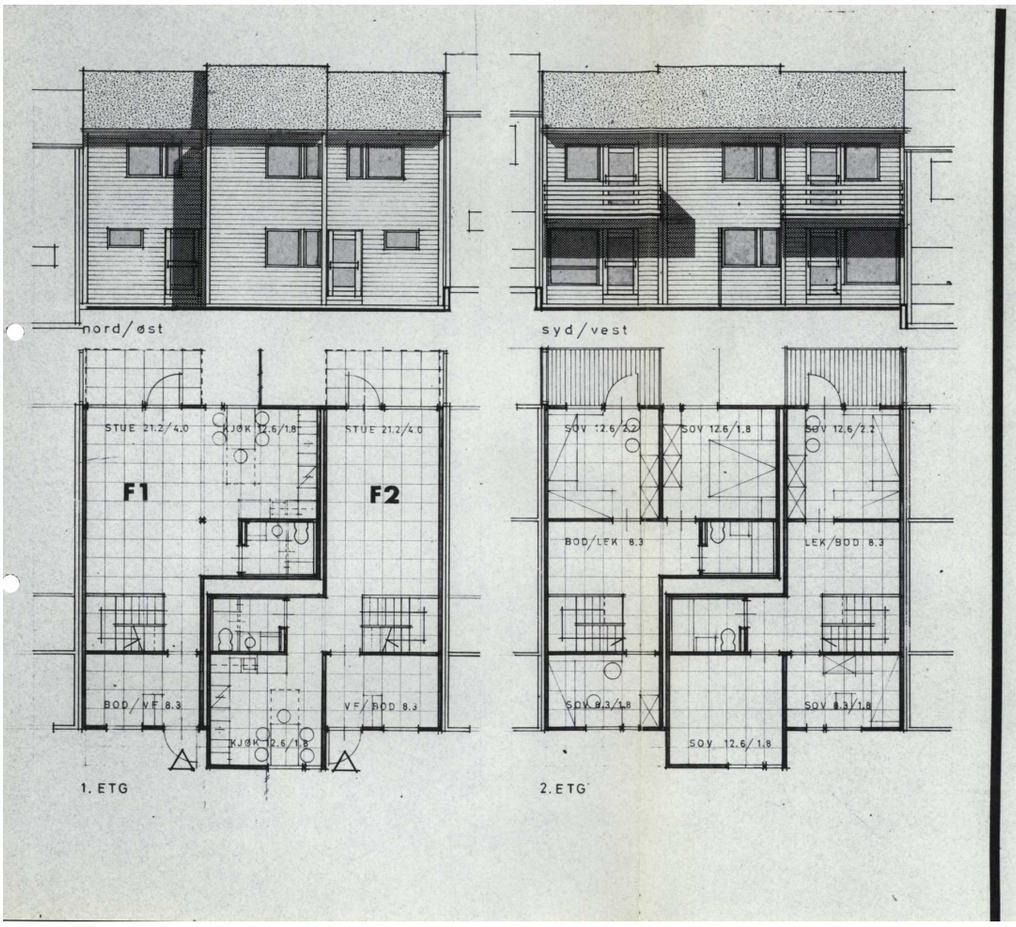
F. Chr. Mohn

Trygve Ekseth

Vedlegg.

Gjenpart: OBOS, Hammersborg Torg 1, Oslo 6.
Rørleggerkontrollen, her.


60 HUS (HERAV 18 2-roms)
73 LEIL. 12
(58 GARASJER)
SØPPEL
Sak 587
bilag 2
20 OKT. 1975
Sand-lek.
Lekeapp i sand
360
359
358
357
356
355
354
353
B 2+
E1+
F ÷
NEDRE FINSTAD
LØRENSKOG
E-15
HUSREKKE NR. 41
HUS NR. 353 - 360
– KFR OVERSIKTSPLAN 1:1000 –
L Bsj. jnr. 2483/75
Målestokk 1:500
Tegn 2.10.75
Trac
Målenhet
Kfr
Erstn for
Erst av
Tegning nr
Arkiv nr
OBOS 381
ARKITEKT MNAL ERIK HOBERG A/S TLF 704610 1472 FJELLHAMAR



12

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

på

Nedre Finstad, Lørenskog kommune

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET
sak 587 den 1975
Vedtak Godkjent
m/anmerkninger
BYGNINGSTILSYNET I LØRENSKOG

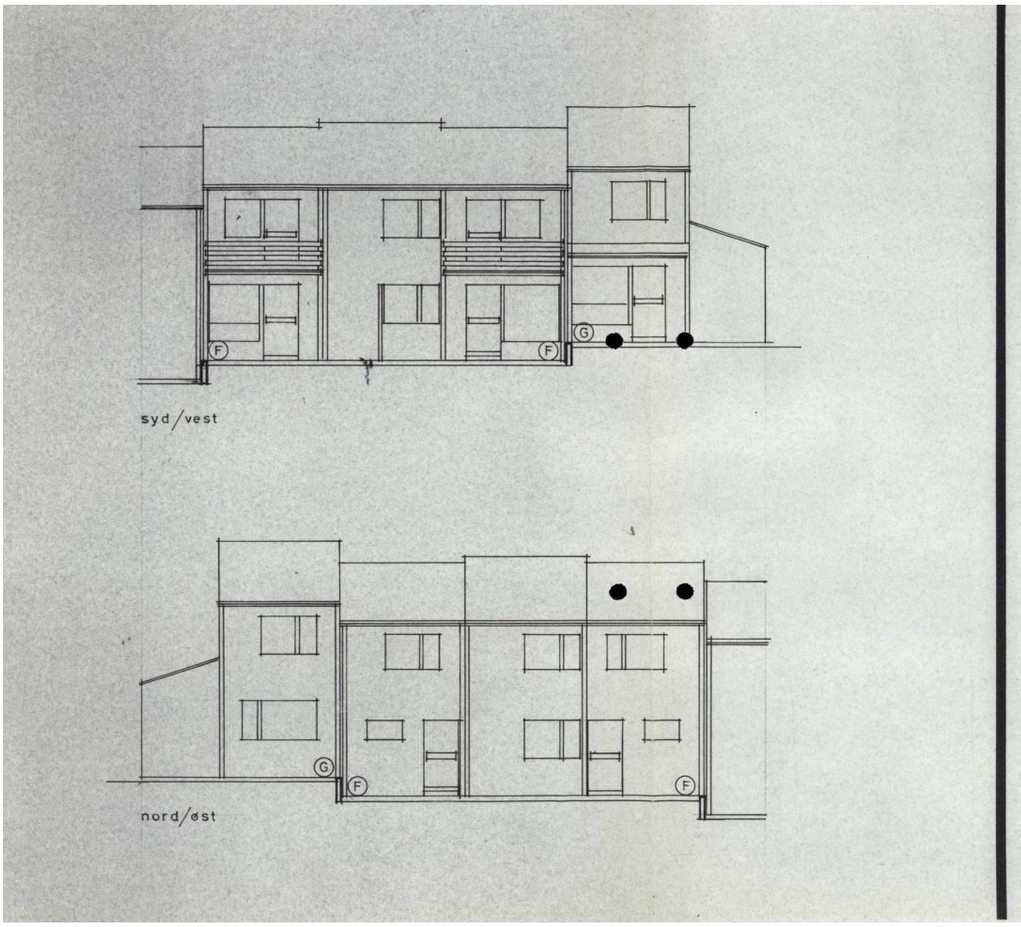
Hustype: F1/F2

Arkitekt: E. Hoberg a/s

99 m² leieareal
4 rom
5 senger
2 etasjer
51/51 stk

Mål: 1:100

T. Bet. Inn. 2483
75



17

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

på

Nedre Finstad, Lørenskog kommune

SAMMENSTILLING

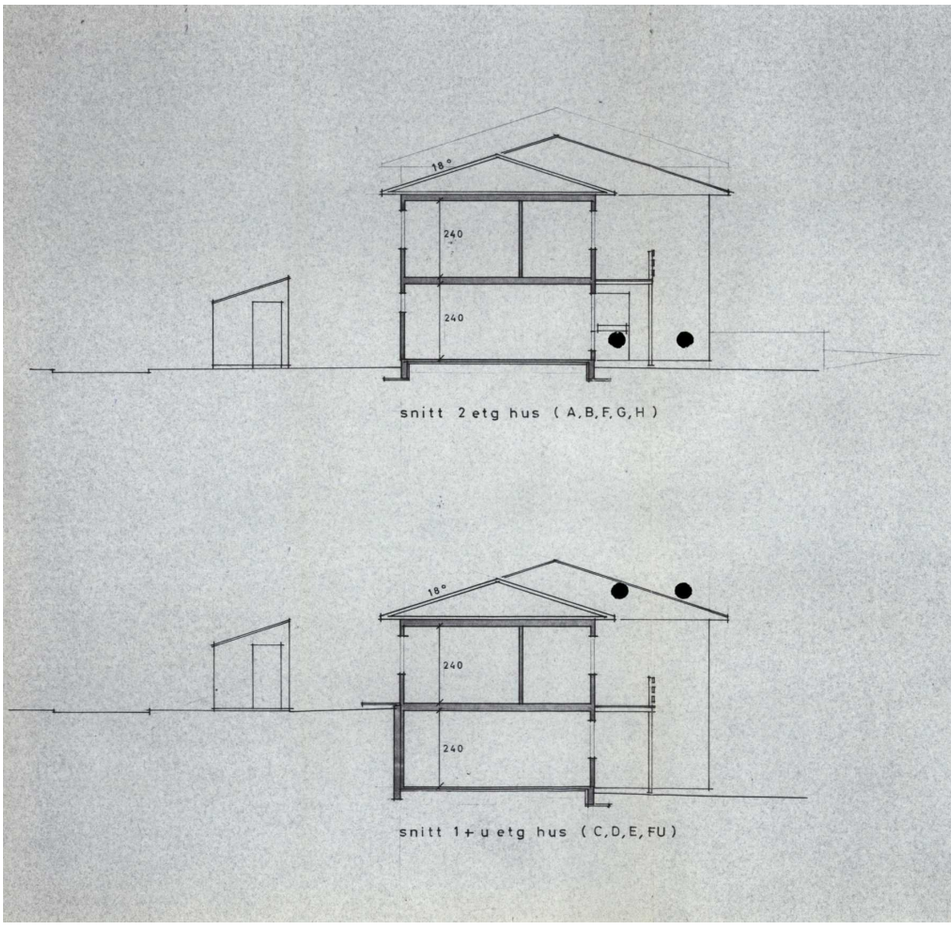
Hustype: F/G

Arkitekt: E. Hoberg a/s

FASADEOPPRISS

Mål: 1:100

L.Bsj. jnr. 2483



a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag(OBOS)

på

Nedre Finstad, Lørenskog kommune

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET
587 / 75
Godkjent
m/bemerkninger
BYGNINGSRÅDEN
I LØRENSKOG

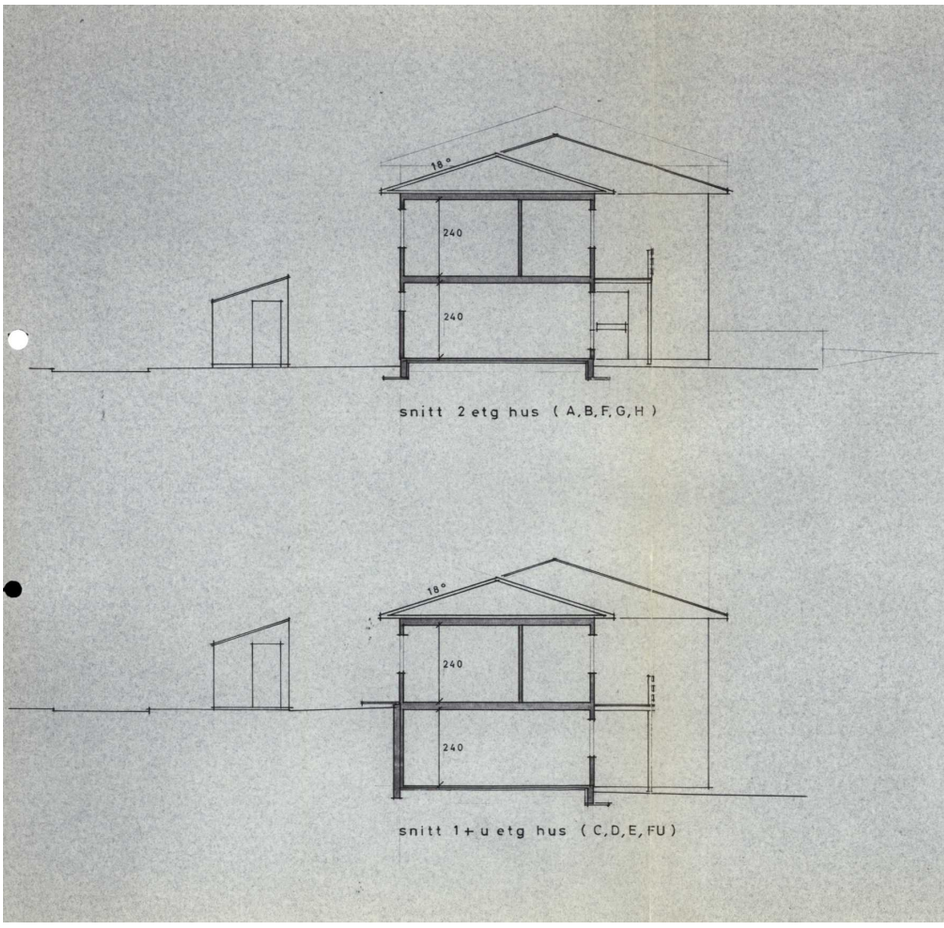
GENERELT

Hustype:
Arkitekt:
E. Hoberg a/s

SNITT

Mål: 1:100

Tegn. nr. 2483
75



18

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag(OBOS)

på

Nedre Finstad, Lørenskog kommune

Fremlagt i BYGNINGSRÅDET 589 28.10.75 Godkjent m/bemerkninger for J. Svanerud

GENERELT

Hustype:

Arkitekt:
E. Hoberg a/s

SNITT

Mål: 1:100

L.kst. jnr. 2476 75

23.oktober 1984

Hr. Petter Fjeller
Finstadlia 115

1475 FINSTADJORDET

98/ 71 JR/kg

AD: FINSTADLIA 115, GNR. 98 BNR. 71. FERDIGATTEST.

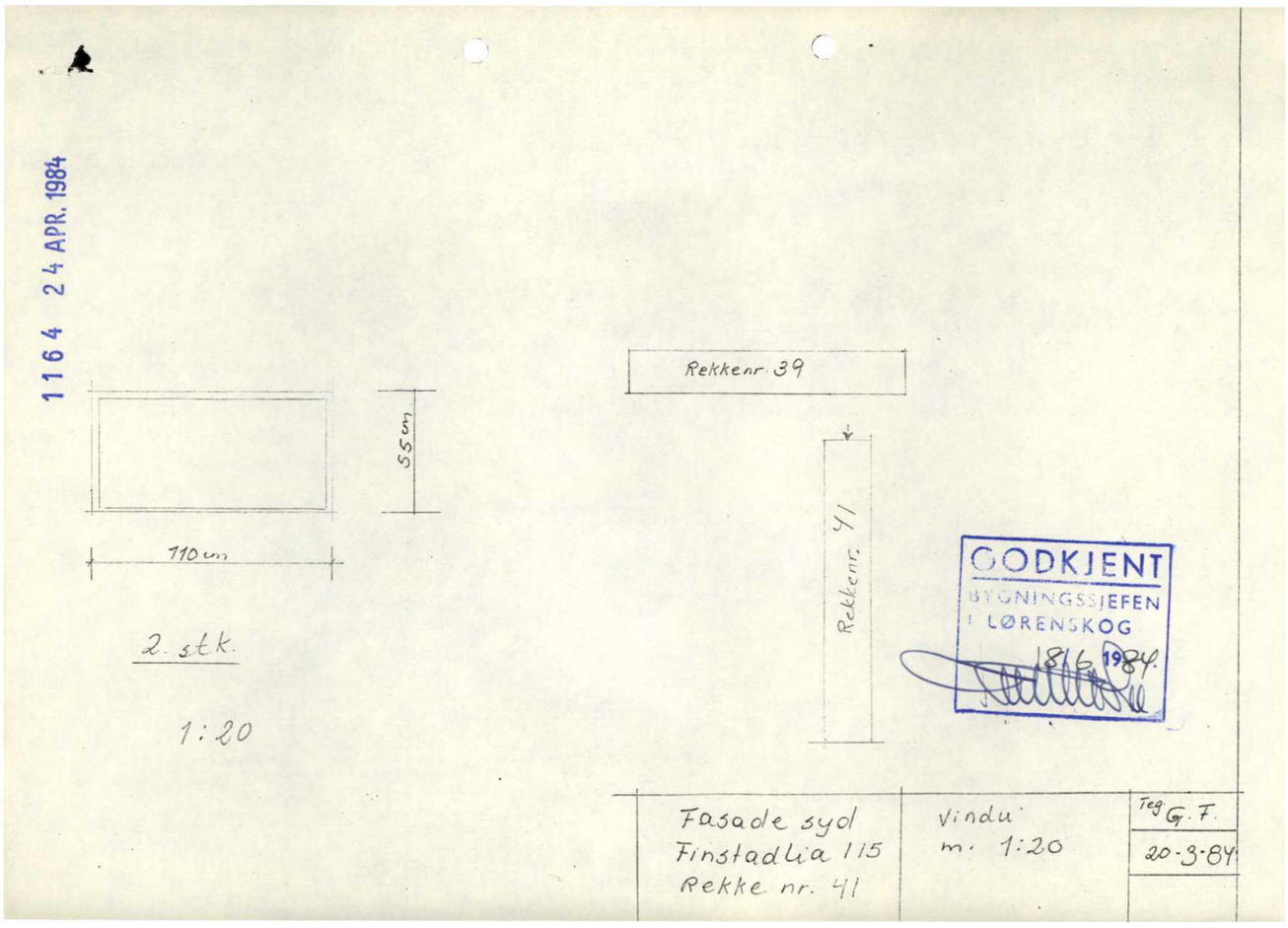
Det ble den 17.10.84 foretatt inspeksjon av vinduer i gavlveggen. Kfr. byggemelding innkommet den 24.4.84.

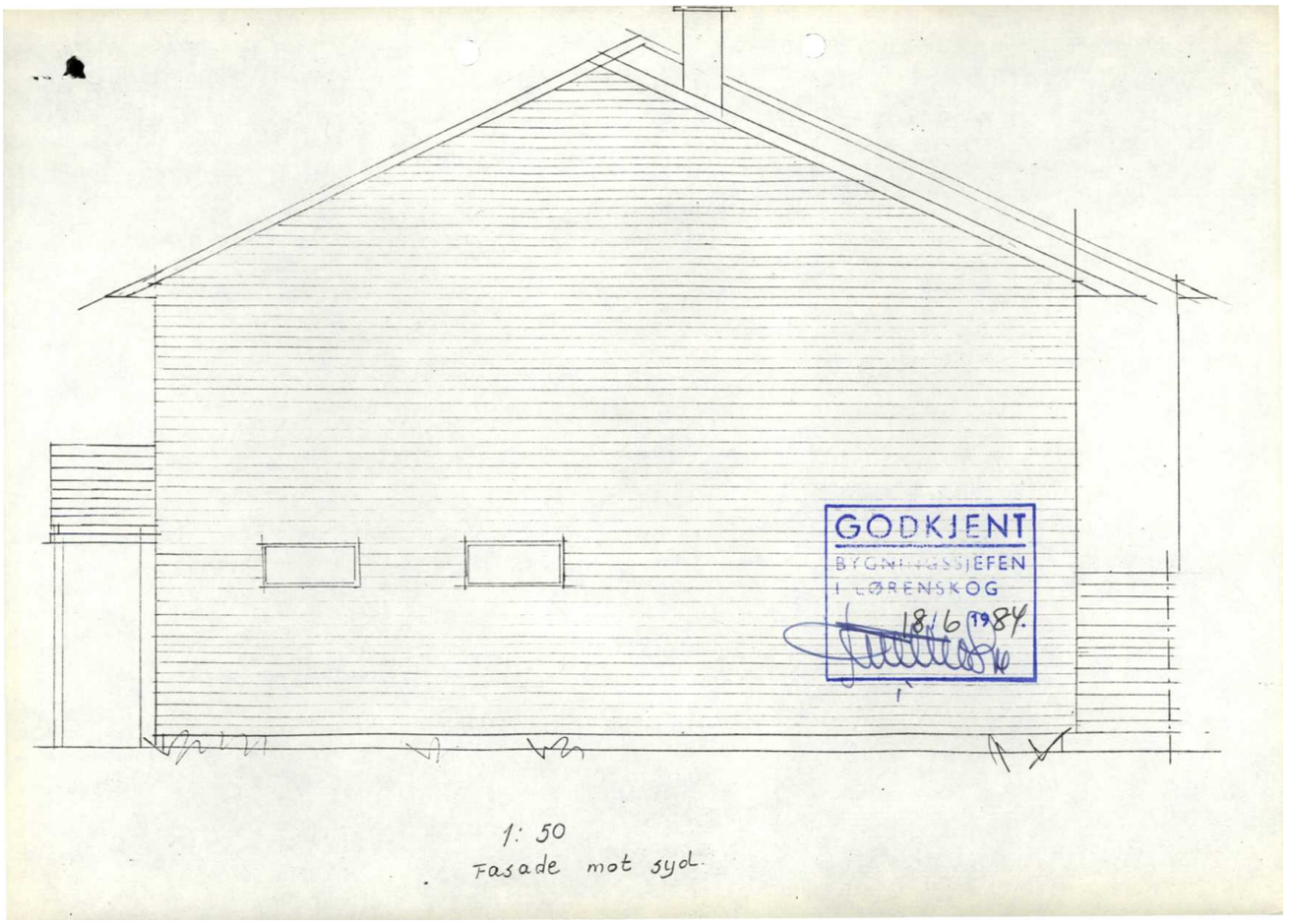
En fant alle arbeider utført.

Ferdigattest meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J. K. Rømcke
saksbehandler


1164 24 APR. 1984
Rekkenr. 39
55cm
110cm
Rekkenr. 41
2. stk.
1:20
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
18/6 1984
Fasade syd
Finstadlia 115
Rekke nr. 41
Vindu
m. 1:20
Teg. G. F.
20-3-84



1: 50
Fasade mot syd.




115

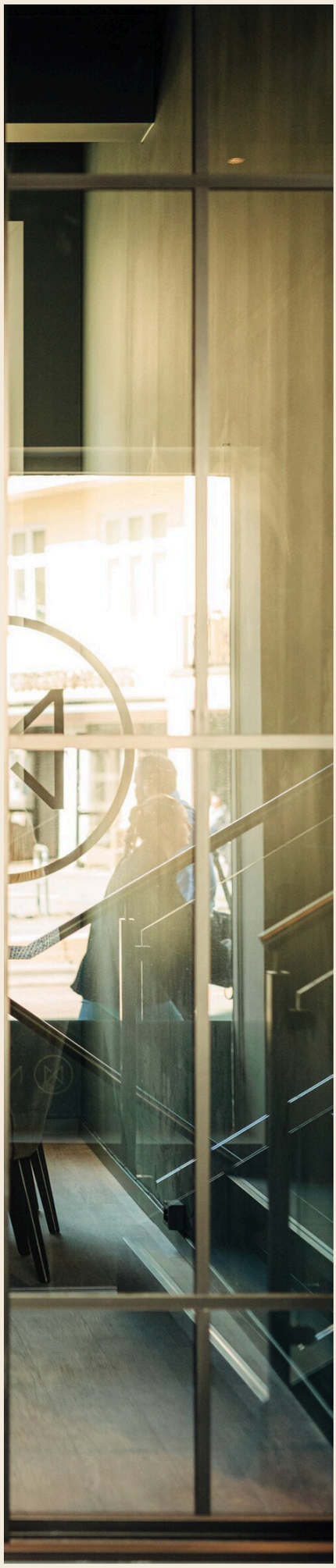
Velkommen til

Nordvik Lørenskog

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

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finstadlia 115 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 98, bnr 71 (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:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540