

aktiv.



Gamleveien 85B, 1475 FINSTADJORDET

**Ny og flott leilighet med meget sentral beliggenhet. Terrasse mot fellesområde. God planløsning. Moderne standard!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

## Eirik Jørgen Off

**Mobil** 975 26 138

**E-post** eirik.off@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 206 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 884 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 091 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 10 410,-  
**Selger:** Cecilie Hærdig

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 33/38 kvm  
**Tomtstr.:** 1835 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 815  
**Andelsnr.:** 51  
**Oppdragsnr.:** 1205250055

# Ny og flott leilighet med meget sentral beliggenhet.

Fin 1-roms leilighet i 1.etasje i et sentralt og attraktivt område på Lørenskog. Leiligheten har en meget god planløsning og består av entré, bad/wc og åpen stue- / kjøkkenløsning og mulighet til alkove. Utgang til egen hyggelig og skjermet terrasse.

Det disponeres egen bod i felles bodrom.

Tidsriktig standard med blant annet lys eikeparkett, pene fliser på bad, kjøkken tilrettelagt for integrerte hvitevarer, vannbåren varme og balansert ventilasjon.

IN-ordning på lån.

Butikker, Triaden kjøpesenter og alt du ellers måtte behøve innen kort gangavstand. Kort vei også til Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter samt gode kollektivforbindelser med tog og buss til Oslo S. Perfekt beliggenhet for deg som pendler, men samtidig vil bo sentralt.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....            | 2  |
| Om eiendommen .....                | 4  |
| Plantegning .....                  | 31 |
| Tilstandsrapport .....             | 32 |
| Egenerklæring .....                | 46 |
| Informasjon fra borettslaget ..... | 49 |
| Informasjon fra kommunen .....     | 80 |
| Nabolagsprofil .....               | 86 |
| Budskjema .....                    | 95 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 33 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 38 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Entré, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue 2.50m.

Målt takhøyde i gang 2.21m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Bod ble ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, grunnet ukjent hvilken bod som tilhører boenheten.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1835 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for borettslaget

### **Beliggenhet**

Fra Lørenskog Hageby / Gamleveien er det kort vei til restauranter, kafeer, treningsstudio og alt du trenger av butikker. På Triaden Lørenskog Storsenter finner du alt fra kles- og interiørforretninger til dagligvarebutikker og vinmonopol.

Skårerbyen er under utbygging og legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, golfbane, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 som ligger få meter fra døren, eller på Bunnpris og søndagsåpen Joker. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden Lørenskog Storsenter som nylig har ferdigstilt ut- og ombygging med mange nye butikker og blant annet Espresso House.

Strømmen Storsenter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området har et godt offentlig transporttilbud og den nærmeste bussholdeplassen er Bergerveien, ca. 120 meter unna. Lørenskog sentrum ved Metro har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 9 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Åsen barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Stort boligbygg i ett borettslag oppført i 2024. Leiligheten ligger i 1.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betong forblendet med teglstein, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Innhold**

1.etasje: Entré/gang, bad/wc/vaskerom og stue/alkove/kjøkken. I kjøkkeninnredningen er det tilrettelagt for montering av integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til terrasse vendt ut mot fellesområder.

Det disponeres egen bod i felles bodrom

**Standard**

Moderne standard med parkett på gulv i alle rom med unntak av bad/wc hvor det er fliser. Vegger og himling er sparklet og malt i lyse farger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold som har fått TG 2 og TG 3.

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke inkludert i felleskostnader

**Parkering**

Gjesteparkering i garasjekjeller og ellers gateparkering etter gjeldende regler.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

889017

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme via radiator på stue, og elektriske varmekabler på bad

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 206 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

### **Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**



Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring ( Lyse Energiservice sender faktura månedlig), innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Fordelt som følger:

Felleskostnader: kr. 1.559,-

TV/bredbånd: kr. 299,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01: kr. 8.552,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 10 410

#### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Estimert økning av felleskostnader etter avdragsfri periode (2034) er kr. 2.081,- forutsatt nåværende rentesats.

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 884 000

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.02.2025

#### **Kommentar fellesgjeld**

Fellesgjelden er avdragsfri de første 10 årene og har pt. en flytende rente. Renten følger markedsutviklingen. Kapitalkostnadene vil derfor svinge i tråd med rentemarkedet.

#### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 8 552

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lørenskog Hageby Borettslag 2

**Organisasjonsnummer**

928261859

**Andelsnummer**

51

**Om borettslaget**

Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene. 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog.

Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr.: OBOS01-98208346105

Type: A

Restsaldo: 533.562.000,-

Restløpetid: 39 år og 8 mnd.

Term. pr. år: 12

Avdr. frihet til og med: 01.08.2034

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som måtte påføre person eller eiendom.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 815 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 51 i Lørenskog Hageby Borettslag 2 med orgnr. 928261859

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/815:

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

01.01.2024 - Dokumentnr: 181733 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:815

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366318 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 10515/10638

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 123/10638

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rett til benyttelse av boder

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder gang-og kjøreadkomst på eiendommen

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Felles uteoppholdsarealer

Bestemmelser om vedlikehold

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rett til å plassere midlertidige konstruksjoner for vedlikehold av bygg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg.

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

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

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

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder gang-og kjøreadkomst på eiendommen  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Felles uteoppholdsarealer  
Bestemmelser om vedlikehold

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å plassere midlertidige konstruksjoner for vedlikehold av bygg

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for "Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer". Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: "Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2025. Hus B, Hus C, Tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035. Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Områderegulering: Skårer syd. Id 2014003. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Tunkvartalet består av flere bygg som er under oppføring. Det må derfor påregnes byggearbeider på tomten.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser kan fremlegges ved å kontakte megler.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket



må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 206 000 (Prisantydning)

---

1 884 000 (Andel av fellesgjeld)

---

3 090 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 091 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 099 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 102 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 29 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk. (første inkludert)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 92 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag utført arbeid.

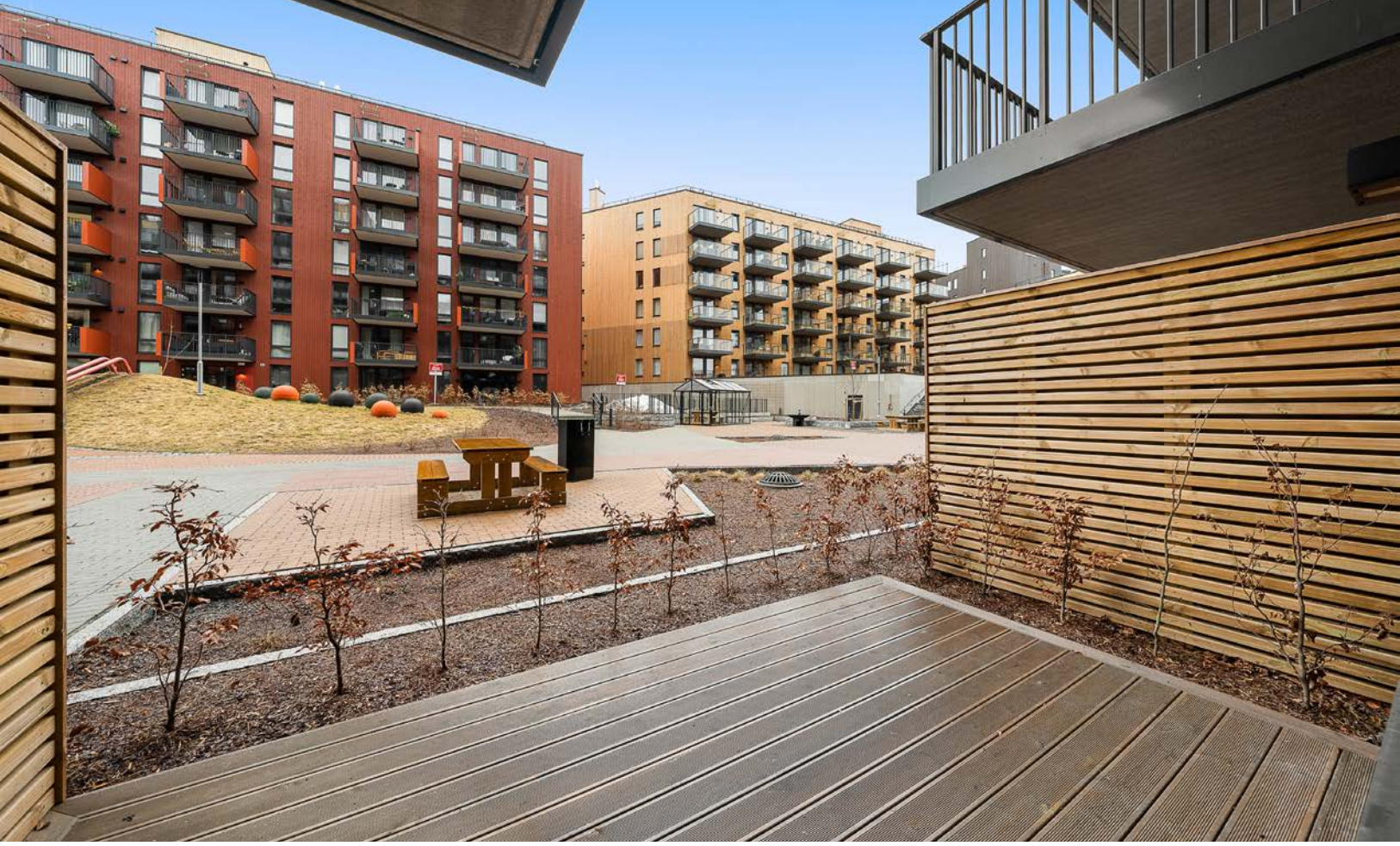
### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Jørgen Off  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig  
eirik.off@aktiv.no  
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**  
14.03.2025



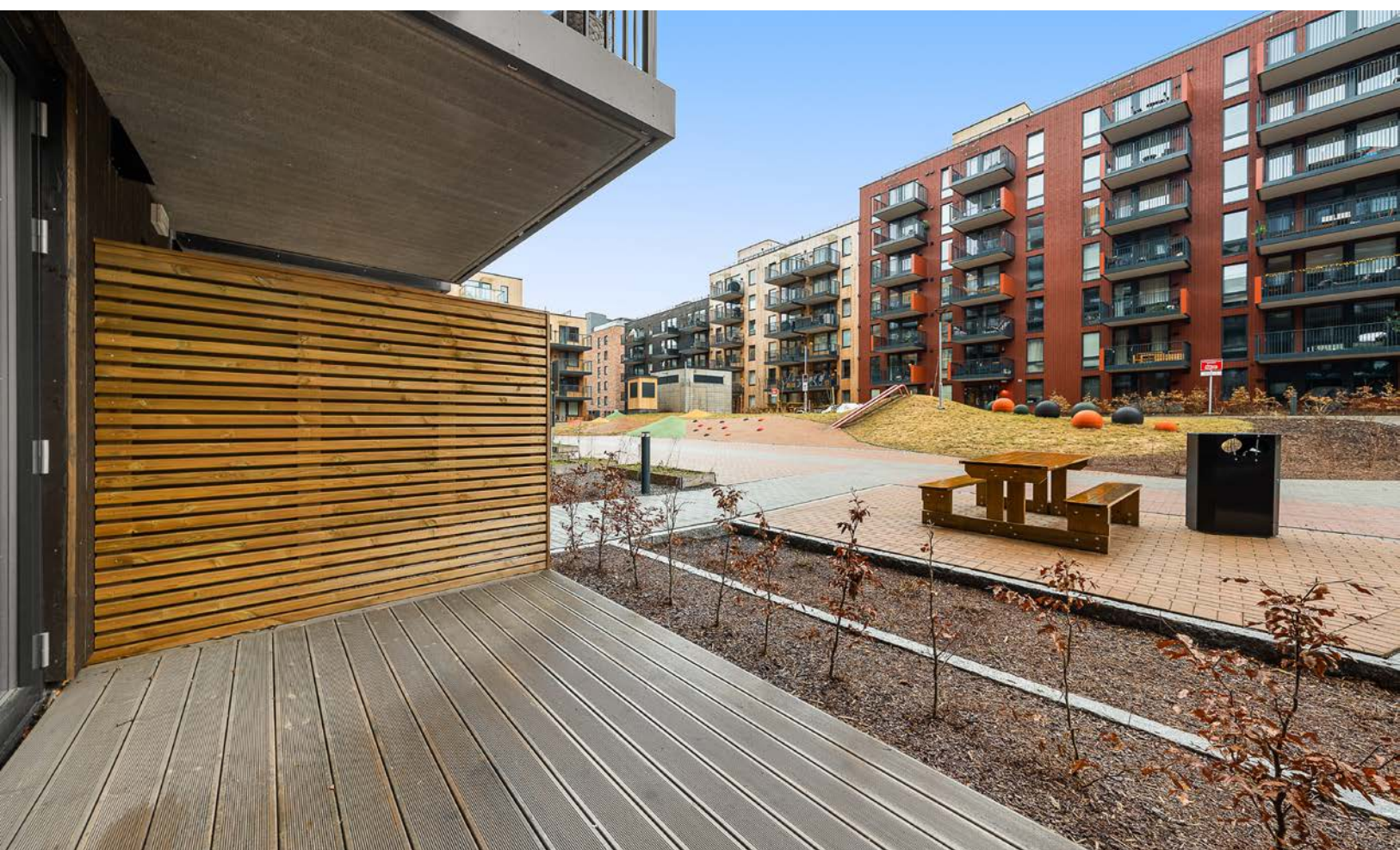


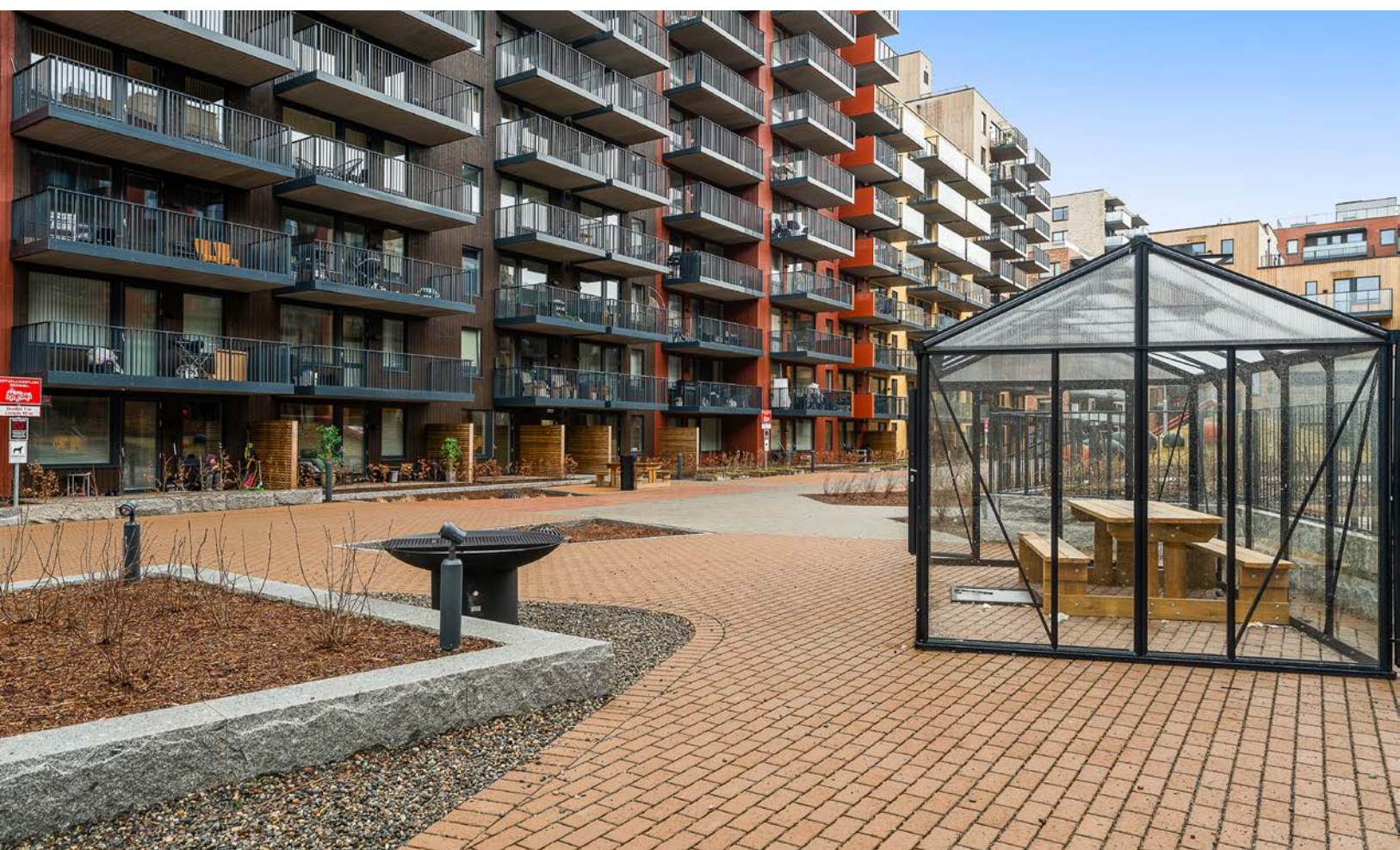


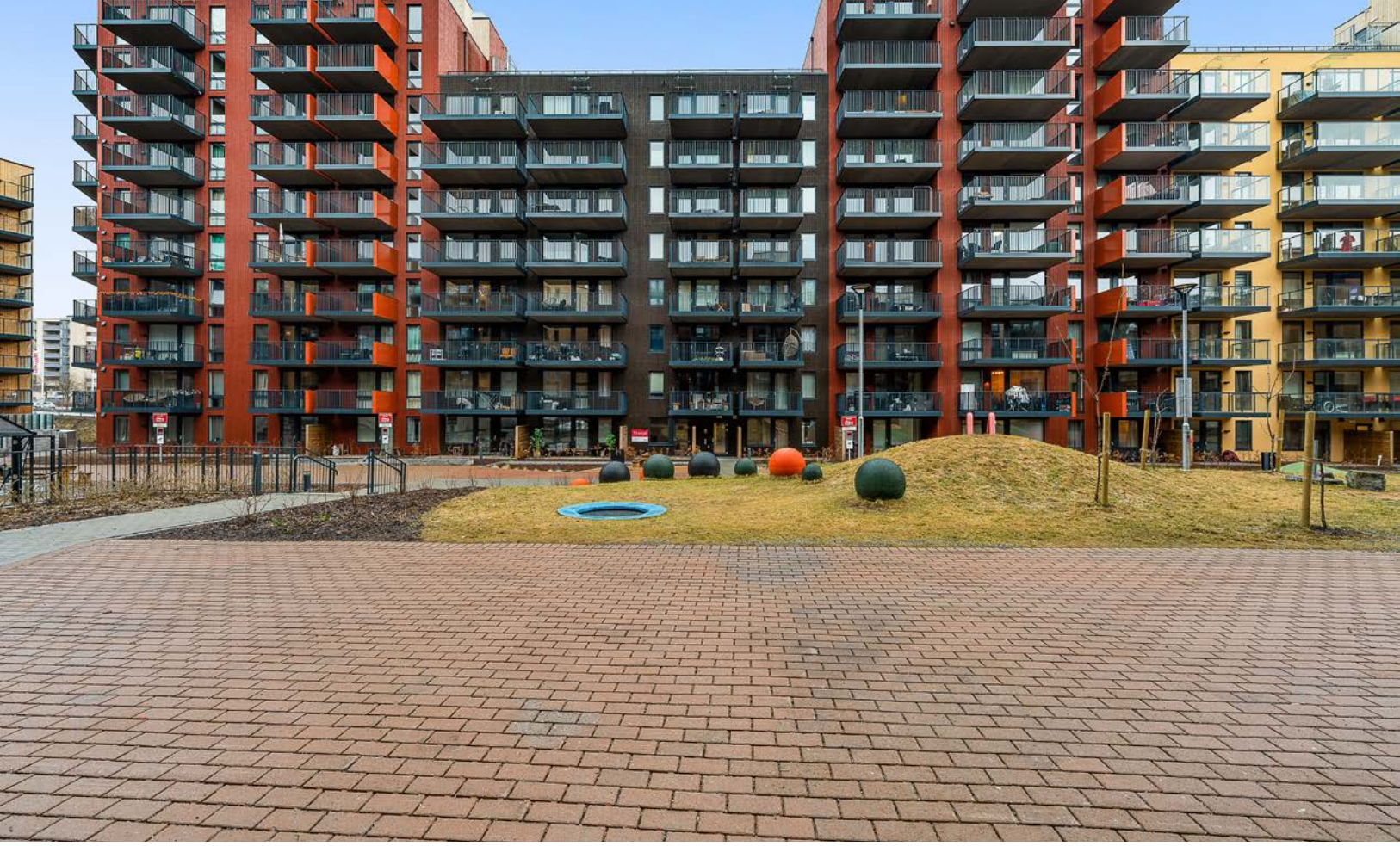


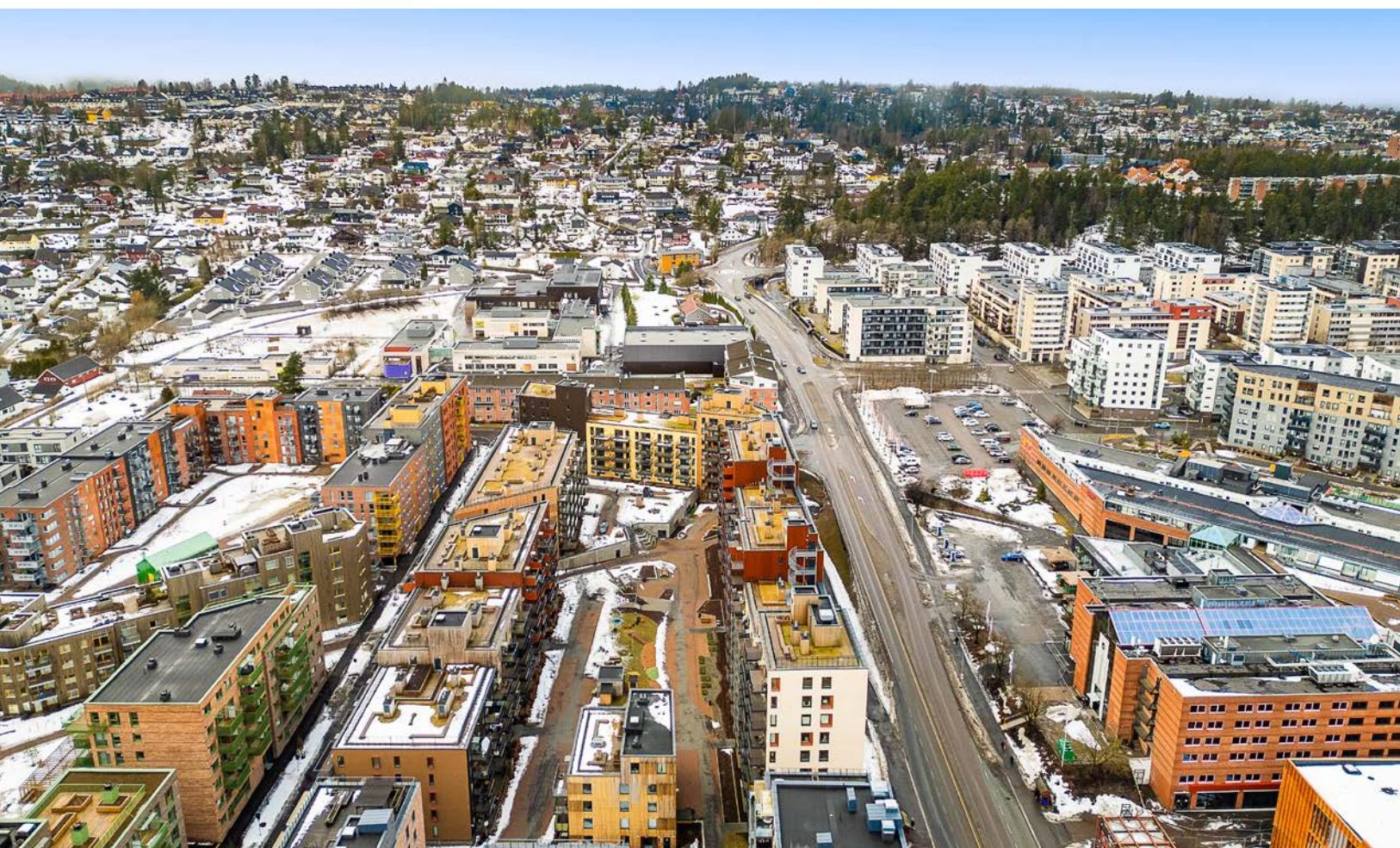






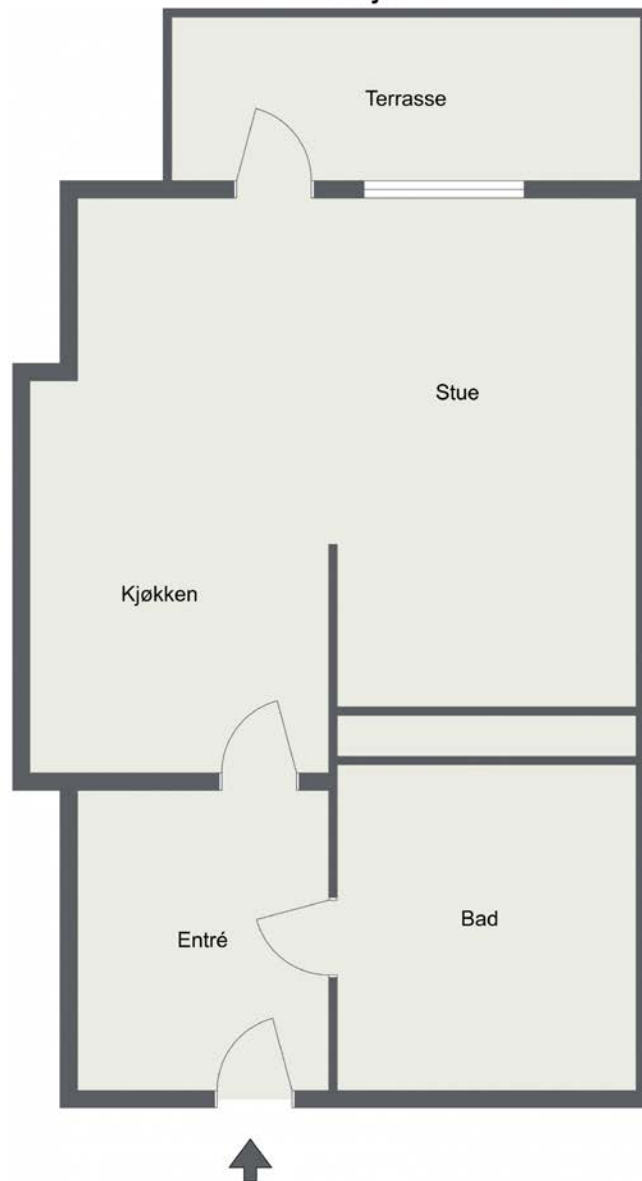






# Vedlegg

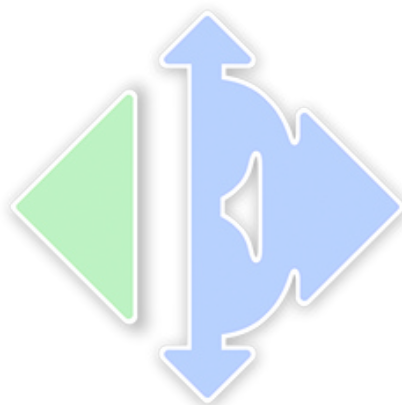
## 1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet  
Gamleveien 85 B  
1475 Lørenskog



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 8 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 12/03/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:100, Bnr: 815                     |
| Hjemmelshaver:  | Cecilie Hærdig                        |
| Seksjonsnummer: |                                       |
| Festenummer:    |                                       |
| Andelsnummer:   | 51                                    |
| Byggeår:        | 2024                                  |
| Tomt:           | Felleseie tomt 2 172,6 m <sup>2</sup> |
| Kommune:        | 3222 LØRENSKOG                        |

## BEFARINGEN:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Oppdragsgiver:      | Cecilie Hærdig  |
| Befaringsdato:      | 10.03.2025      |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER |
| Vann:               | Offentlig       |
| Avløp:              | Offentlig       |
| Adkomst:            | Offentlig       |

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med internveier belagt med belegningsstein inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Opparbeidet gressplener med beplantning og lekeapparater.

**OM BYGGEMETODEN:**

Stort boligbygg i ett borettslag oppført i 2024. Leiligheten ligger i 1.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betong forblendet med teglstein, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligbygget er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Lørenskog Hageby Borettslag 2

Organisasjonsnr: 928261859

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 10.03.2025
- Egenerklæringsskjema 21.02.2025
- Samsvarserklæring utført av Elektro-Kontakten AS den 18.01.2024
- Byggetegninger fra byggeår
- Midlertidig brukstillatelse 15.05.2024
- Megler (meglerpakke) 10.03.2025

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hjemmelshaver har ikke selv bodd i leiligheten, ingen vesentlige endringer er gjort etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 10 410,- pr. mnd.

Herav inkludert:

- Felleskostnader kr 1 559,-
- TV/bredbånd kr 299,-
- Kapitalkost. lån 1 OBOS01 kr 8 552,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Underetasje |       | 5     |       |     |                      |                      |
| 1.etasje    | 33    |       |       | 7   |                      |                      |
| SUM BYGNING | 33    | 5     | 0     | 7   |                      |                      |
| SUM BRA     | 38    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

33m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, bad og stue/kjøkken.

**BRA-e:**

Antatt 5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp i rapporten.

BRA-i: 33m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: Antatt 5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 38m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

1.etasje: Entré, bad og stue/kjøkken.

TBA: 7m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i stue 2.50m.

Målt takhøyde i gang 2.21m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Bod ble ikke oppmålt av takstmann på befaringsdagen, grunnet ukjent hvilken bod som tilhører boenheten.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod i felles kjeller.

Bod er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad eller oppmålt. TGIU

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet og 3 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme via radiator på stue, og elektriske varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

12/03/2025



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2024 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innbygd sistene.
- Rørstokkskap i tak/himling. Se punkt 6.1
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

Vegger, innredning og tak/himlinger fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskiifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskiifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskiifting armaturer 10 - 30 år.

Utskiifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskiifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskiifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskiifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2024. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2024 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Entré og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.  
Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.  
Gulv: Parkett.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i normalt god stand. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 0mm til 5mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i entre på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2023/2024.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert i fra byggeår.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert i fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ingen funksjonsavvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 7m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag.

Det settes ikke tilstandgrad på balkongen da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert i tak/himling i bad.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

**Merknader:** Fjernvarmeanlegg er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024  
 Det var sist inspisert i 2024  
 Det var rengjort i 2024  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.  
 Ventilasjonsaggregat plassert over kjøkkenventilator.

Anlegget er kun visuelt inspisert. TG1  
 Det anbefales filterbyte ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
 Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Elektro-Kontakten AS den 18.01.2024

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

---

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Kløfta   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1205250055  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Cecilie Hærdig  |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Gamleveien 85B  |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| FINSTADJORDET   | 1475          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |

Document reference: 1205250055

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Cecilie Hærdig | c414b9fdbcb7b36003b288<br>9bc4e7a31b30aed2c0 | 21.02.2025<br>08:49:44 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1205250055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

## Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. september kl. 18:00 og lukker 9. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Honorar interimstyret
5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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**

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Patrick Luka (eier) foreslås valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Honorar interimsstyret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Interimsstyret har sittet i 6 måneder og har i denne perioden hatt store utfordringer. Det foreslås derfor et honorar på kr 150 000 som er i tråd med det budsjettet som er satt opp for borettslaget.

*Interimsstyret har, til tross for å ha vært underbemannet, fått igangsatt en del prosjekter for å ta tak i de omfattende utfordringene i Lørenskog Hageby. Det har vært ekstraordinære tilstander som har krevd mye tid og krefter. Interimsstyret har forsøkt å holde budsjettene til disse prosjektene balansert, og har derfor bidratt en del på deres fritid med oppgaver utover det som kan forventes fra et styre. Blant annet med søppelplukking, åpne tette søppelnedkast, patruljer i nabolaget og tilbakestilling av manuelle meldere i garasjen, etc. Vi vil benytte anledningen til å anbefale alle som ønsker å bidra med slike oppgaver til å melde seg inn i Facebook gruppen «Lørenskog Hageby Task Force».*

#### Forslag til vedtak

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

---

Sak 5

### Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at det nå skal etableres kameraovervåking i hele Lørenskog Hageby er det anbefalt at dette vedtektsfestes. Styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Forslag til vedtekts tillegg godkjennes.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ashkan Faramarzi (eier)

Jeg er 28 år gammel og jobber som bygningsingeniør. For tiden innehar jeg stillingen som avdelingsleder i selskapet, hvor jeg har ansvar for å lede og koordinere avdelingens aktiviteter. I løpet av min karriere har jeg hatt en sentral rolle i oppføringen av Lørenskog Hageby, hvor jeg har vært med på å planlegge og gjennomføre byggeprosjekter fra start til slutt. Tidligere har jeg også hatt verv som styreleder i borettslaget jeg var en del av, hvor jeg fikk verdifull erfaring med styring og ledelse på et overordnet nivå. I tillegg sitter jeg nå i styret i firmaet jeg arbeider i, hvor jeg bidrar med min faglige kompetanse og erfaring til å ta strategiske beslutninger for selskapets videre utvikling.

- **Bianca Cenán (eier)**

Hei, Jeg heter Bianca Cenán og er veldig interessert i å bli styremedlem i borettslaget vårt og jobbe sammen med naboene mine for å bygge et sterkt samfunn med fokus på tilhørighet, ryddighet og sikkerhet. Jeg har lang internasjonal HR-erfaring som jeg tror kan være til nytte for å styrke samarbeidskulturen. Jeg vil sørge for at alle i borettslaget føler seg hørt, sett og lyttet til samtidig som jeg skaper en følelse av tilhørighet. Vi vil jobbe for å bygge et sett med regler og prosedyrer som vil føre til et rent, ryddig og trygt nabolag uten å øke kostnadene, og samtidig undersøke om vi kan redusere kostnadene. Jeg lærer for tiden norsk (jeg har mellomnivå for øyeblikket) og jeg snakker flytende engelsk, rumensk og spansk. Jeg tror virkelig dette vil gi utenlandske naboer muligheten til å diskutere med styret på andre språk om de føler seg mer komfortable på det, og kanskje de føler seg mer inkludert og forhåpentligvis mer åpen for et samarbeid om et felles mål. siden av mitt ønske om å styrke fellesskapet og forbedre livskvaliteten vår har jeg et sterkt ønske om å lære mer om denne rollen, utvide mitt nettverk og også forbedre mine norskkunnskaper gjennom direkte interaksjon med andre norsktalende. Ser frem til å bli med i styret og begynne å jobbe med deg.

- **Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)**

Jeg, Jeanette von Krogh, ønsker med dette å melde min interesse for å fortsette å være med i styret til borettslaget LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2. Jeg har sittet som styreleder i interimsstyret, og fortsetter gjerne det påbegynte arbeidet. I tillegg til alle de påbegynte prosjektene, har vi i interimsstyret etablert et godt samarbeid internt, men også med de andre styrene, både i Lørenskog Hageby og de andre rundt i området. Samarbeid på tvers av borettslag er svært essensielt når vi har felles uteområder, felles utfordringer og bor så tett på hverandre som vi gjør. I tillegg er vi i dialog med kommunen og andre instanser, vedrørende mange av utfordringene i borettslaget. En annen fordel med å stemme på det nåværende interimsstyre, er at vi vet hva vi går til. Belastningen vil ikke komme som noen overraskelse. For la oss være ærlige, Lørenskog Hageby har mange utfordringer, og det kan være belastende til tider.

Jeg er en engasjert og strukturert person med over 16 års erfaring fra varierte roller innenfor rekruttering, prosjektkoordinering og administrasjon. Min bakgrunn har gitt meg en solid forståelse for mennesker, prosesser og systemer.

Som potensielt styremedlem kan jeg tilby:

**Bred kompetanse:** Min erfaring fra rekruttering har lært meg å forstå og kommunisere effektivt med ulike personligheter. Som prosjektkoordinator har jeg utviklet evnen til å håndtere flere oppgaver samtidig og sikre at prosjekter gjennomføres så effektivt som mulig. Min administrative bakgrunn fra et større advokatfirma, kombinert med pågående studier i forretningsjus og markedsrett, gir meg en god forståelse for juridiske spørsmål og kontrakter.

**Serviceinnstilling:** Min tid i hotellbransjen har gitt meg en sterk serviceinnstilling og fokus på å skape gode kundeopplevelser. Jeg er opptatt av å bidra til et godt bomiljø for alle beboere.

**Struktur og effektivitet:** Jeg er kjent for å være strukturert og ha god ordenssans. Jeg har erfaring med å utvikle effektive arbeidsmetoder og å delegere oppgaver.

**Økonomisk forståelse:** Mine studier ved Bachelor i markedsføringsledelse har gitt meg en god forståelse for økonomiske prinsipper. Jeg er komfortabel med tall og kan bidra til å ivareta borettslagets økonomiske interesser.

Grunnen til at jeg ønsker å være en del av styret er fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle, samtidig som vi har et effektivt og rettferdig styrt borettslag. Jeg ønsker å bidra til å øke sikkerheten i borettslaget og få kontroll på søppelutfordringene, og å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig. Jeg ser frem til å bruke min kompetanse og erfaring til å gjøre Lørenskog Hageby til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,  
Jeanette von Krogh

#### **Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)**

Er 30 år og oppvokst her i Lørenskog. Har stort ønske om å engasjere og bidra til at borettslaget blir trivelig sted å bo. Til daglig jobber jeg som utvikler (programmering) i Oslo kommune hvor mye av det vi lager går ut på å forbedre arbeidsprosesser til ansatte. Håper og tror at mye er overførbart til styret

- **Bianca Cenan (eier)**

Hei, Jeg heter Bianca Cenan og er veldig interessert i å bli styremedlem i borettslaget vårt og jobbe sammen med naboene mine for å bygge et sterkt samfunn med fokus på tilhørighet, ryddighet og sikkerhet. Jeg har lang internasjonal HR-erfaring som jeg tror kan være til nytte for å styrke samarbeidskulturen. Jeg vil sørge for at alle i borettslaget føler seg hørt, sett og lyttet til samtidig som jeg skaper en følelse av tilhørighet. Vi vil jobbe for å bygge et sett med regler og prosedyrer som vil føre til et rent, ryddig og trygt nabolag uten å øke kostnadene, og samtidig undersøke om vi kan redusere kostnadene. Jeg lærer for tiden norsk (jeg har mellomnivå for øyeblikket) og jeg snakker flytende engelsk, rumensk og spansk. Jeg tror virkelig dette vil gi utenlandske naboer muligheten til å diskutere med styret på andre språk om de føler seg mer komfortable på det, og kanskje de føler seg mer inkludert og forhåpentligvis mer åpen for et samarbeid om et felles mål. siden av mitt ønske om å styrke fellesskapet og forbedre livskvaliteten vår har jeg et sterkt ønske om å lære mer om denne rollen, utvide mitt nettverk og også forbedre mine norskkunnskaper gjennom direkte interaksjon med andre norsktalende. Ser frem til å bli med i styret og begynne å jobbe med deg.

- **Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)**

Da vi flyttet inn i mai så jeg for meg en helt annerledes tilværelse som styremedlem. Jeg så for meg å hjelpe folk med internett, bestille nøkler, bestille vaktmestertjenester, organisere postkasseskilt og informere om bolighåndboken. Fyttirakkern for en tid vi har vært gjennom. Det opptar all min tid. Og det går på samvittigheten løs hver eneste dag. Men jobben er ikke gjort enda. Vi må få kontroll på brannalarmer, søppelproblemene, hærverket og ikke minst garasjen. Nok er nok. Lørenskog Hageby må bli bra. Situasjonen er utålelig. Vi skal leve her! På planene fremover kommer jeg til å kjempe for at vi får ferdigstilt omfattende videoovervåking og at det følges opp med reaksjoner på alt uønsket som skjer. Ellers risikerer vi at videoovervåkingen bare blir til pynt. Vi må også få byttet ut nøkler i fellesområdene med nøkkelbrikker. Det vil også trygge hverdagen vår. Og ikke minst jobbe for å få til et større beboerengasjement i borettslaget gjennom for eksempel vår Task Force. Jeg håper Task Force skal få bli en kjemperessurs på tvers av de fire borettslagene. Og en god arena for beboerne til å møtes. Så ja, jeg vil gjerne fortsette i styret, som styremedlem. Jeg liker å jobbe under hardt trykk, bygge organisasjoner helt fra bunn og aldri redd for å få skitne fingre. Det er det jeg har erfaring med. Og slikt sett er jeg tiltrukket av å sitte i styret Lørenskog Hageby. Vi var fem som begynte i interimstyret, vi er bare tre som fullførte. Det er en hard og samvittighetsfull jobb. Vi tre har fått mye kompetanse om bygningsmassen og utfordringene og jeg ser det som essensielt i denne fasen at alle tre gjenvelges. Og jeg håper det velges inn to til med nye øyne og masse optimisme som blir med å trekke lasset. Det er en altfor stor jobb for bare tre. Jeg har sett meg ut flere kandidater som jeg mener vil være svært verdifulle for at vi skal lykkes. Det er sikkert noen som tenker at de kunne gjort en bedre jobb. Jeg tviler ikke på det. Vi har gjort så godt vi kunne med kortene vi fikk utdelt. Men et godt styre trenger også gode

kontrollører som kan stå på utsiden og stille krav og bidra. Selv om du ikke stiller til valget så må du bidra til at borettslaget blir bra. Vi må stå samlet. Dette ble mye tekst. Men det er så mye som står på spill og vi må få det til. Min bakgrunn inneholder mange styreverv opp gjennom livet. Opprinnelig begynte jeg å studere medisin, men ble hektet inn i IT i stedet. Jeg har vært med og bygget tre selskaper, jeg har møtt motgang og hatt medvind, jobbet i internasjonale og nasjonale selskaper, deltatt i militære operasjoner i utlandet og høstet veldig mye erfaringer.

- **Kai Arne Svendstad (eier)**

Har sittet to år i styret i Frognerkilen sameiet. Har med meg en del erfaring fra dette. Ønsker å bidra til å få orden sameiet samt sørge for at vi får rene og hyggelige fellesområder.

- **Leander Ching Yu (eier)**

Mitt navn er Leander Ching Yu, opprinnelig fra Taiwan og har bodd her over 40 år i Oslo. Det er første gang jeg flyttet ut fra byen og ble lokket til herlige Lørenskog. Så nå er jeg Lørenskog medborger.

Jeg melder meg på som kandidat som tillitsvalg styre/vara medlem nå som borettslaget er inne i fase selvstendig styre av Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Et nytt borettslag og som beboer her føler jeg det er et ansvar å få til et godt miljø der trivsel, funksjonalitet, økonomi og samhold for beboerne settes på fokus.

Jeg har ingen erfaring med drift av et borettslag, men har god bemerkelse fra tidligere bosteder hva et godt styre innebærer.

Som et nytt borettslag og den utfordringer den har i vente tror jeg også det er behov for flere medlemmer i startfasen.

Jeg er selvstendig næringsdrivende, har to små bedrift innen

media/fotograf/veiledende kurs foreholder fotografi og et bygg/interiør montering.

Som selvstendig næringsdrivende er man selv styre/medlem/daglig leder der initiativ, tiltak, drift og beslutninger er en del av hverdagen for å danne et godt resultat for bedriften og for kundene.

Tidligere erfaring:

-Handel & Kontor (Salg, service og reiseliv)

-Avtjent førstegangstjeneste

-Verneombud innenfor Food&Beverage, HMS

-Restaurant drift og medeier

-Snowboardinstruktør(Ja :D)

Jeg håper det er av interesse og blir gjerne med på laget til å danne en velfungerende borettslag.

- **Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)**

Søknad om styreverv i Lørenskog Hageby Mitt navn er Lubna Hamid Khokhar, og jeg ser virkelig frem til å bli en del av Lørenskog Hageby-fellesskapet. Med et sterkt engasjement for samarbeid og organisering, ønsker jeg å stille som kandidat til styreleder og/eller styremedlem. Siden mai har jeg hatt gleden av å være en del av interimstyret i Lørenskog Hageby, hvor jeg har fått muligheten til å bidra til å bygge borettslaget fra grunnen av. Gjennom denne perioden har jeg jobbet sammen med interimstyret med ulike oppgaver og utfordringer, noe som har gitt meg en god innsikt i hva som kreves for å skape et velfungerende borettslag. Jeg har opplevd hvor viktig det er å kunne håndtere ulike situasjoner som oppstår, og hvordan man best mulig kan bidra til å løse disse på en måte som gagnar fellesskapet. Vi står overfor noen utfordringer som må adresseres for å forbedre livskvaliteten i vårt borettslag. Blant disse er behovet for å rydde opp i falske brannalarmer, søppelproblemer, hærverket, og ikke minst å få orden på garasjen. Jeg ser på disse som sentrale temaer som må tas tak i, og jeg ønsker å bidra til å finne varige løsninger på disse problemene. I tillegg er jeg forberedt på å jobbe med andre sentrale temaer som måtte dukke opp i tiden fremover. Jeg

er 34 år gammel og jobber som sykehusfarmasøyt på Ahus. Gjennom mitt yrke har jeg tilegnet meg verdifull erfaring innen teamarbeid, problemløsning og kommunikasjon, ferdigheter som jeg mener vil være svært nyttige i styrearbeidet. Jeg har også en sterk sans for ansvar og dedikasjon, og jeg tror på viktigheten av å engasjere seg i nærmiljøet for å bidra til et positivt bomiljø for alle beboere. Min evne til å lytte til og forstå ulike perspektiver, kombinert med mitt initiativ og handlekraft, gjør meg godt egnet som styreleder og styremedlem. Jeg er svært motivert for å delta aktivt i styrets arbeid, og jeg ser frem til å samarbeide med de andre styremedlemmene for å implementere forbedringer som vil komme hele fellesskapet til gode. Gjennom tidligere erfaringer har jeg blant annet vært fadderansvarlig på farmasiutdanningen ved Oslomet, tillitsvalgt for farmasøyter i fagforeningen, samt stedfortreder på apotek. Jeg ser på styrevervet som en mulighet til ikke bare å representere egne interesser, men også å være en stemme for naboene våre og bidra til å sikre at borettslaget fungerer så smidig og effektivt som mulig. Jeg håper på deres tillit og ser frem til muligheten til å bidra til vårt felles bomiljø.

- **Mikael Widercrantz**

Jobber i RiksTV/Strim som partneransvarlig. Jobber mot kundeservice og borettslag, vedr TV. Ansvarstagende, nøler ikke med å agere. God på å få andre til å prestere og god lagspiller. Sterkt ønske om at få orden her i våres borettslag.

- **Patrick Holtmoen Luka (eier)**

Er fra Kongsvinger men har jobbet store deler av yrkeslivet i utlandet. Tilbake i Norge siden 2017, jobber på en Tannklinikk i Oslo sentrum som avd leder. Bor i oppgang 85b og er gjerne med i styret.

- **Sonja Dalseth (eier)**

Jeg er 41 år, jobber med bøker som selvstendig næringsdrivende redaktør og forlegger. Bor i 85B! Har en del erfaring med styrearbeid fra tidligere. Bidrar gjerne i styrearbeidet i mitt nye nabolag :-)

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Mikael Widercrantz**

Jobber i RiksTV/Strim som partneransvarlig. Jobber mot kundeservice og borettslag, vedr TV. Ansvarstagende, nøler ikke med å agere. God på å få andre til å prestere og god lagspiller. Sterkt ønske om at få orden her i våres borettslag.

---

Sak 7

### **Valg av valgkomité**

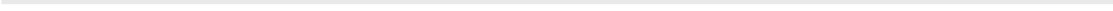
#### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ashkan Faramarzi (eier)
- Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)
- Bianca Cenan (eier)
- Mikael Widercrantz
- Sonja Helene Dalseth (eier)





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.09.24

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Patrick Luka (eier) foreslås valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>       |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>      |

**Sak 4 Honorar interimsstyret**

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

For

Mot

**Sak 5 Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking**

Forslag til vedtekts tillegg godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ashkan Faramarzi (eier)

Bianca Cenan (eier)

Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)

**Styremedlem** (kun 4 skal velges)

Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)

Bianca Cenan (eier)

Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)

Kai Arne Svendstad (eier)

Leander Ching Yu (eier)

Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)

Mikael Widercrantz

Patrick Holtmoen Luka (eier)

Sonja Dalseth (eier)

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Mikael Widercrantz

**Sak 7 Valg av valgkomité**

**Valgkomite (kun 3 skal velges)**

- Ashkan Faramarzi (eier)
- Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)
- Bianca Cenan (eier)
- Mikael Widercrantz
- Sonja Helene Dalseth (eier)



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

**Vedtekter**  
**for**  
**Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.**  
**Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024**

**Endret eks.ord generalforsamling 06.09.2024**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog.

Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

- (4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Borettslag og overlating av bruk**

#### **4-1 Borettslaget**

(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.

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

(1) 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.

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

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

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

(3) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
- (2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
- (3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11 Kameraovervåking**

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

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

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

### **12-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.**

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

### **12-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer**



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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

#### **12-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg**

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

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

#### **12-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom**

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.

Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

## **Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 2**

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

### **1. FORMÅL**

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 2 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

I Lørenskog Hageby bor mennesker med mange forskjellige bakgrunner. Ikke alle har like gode lese og skriveferdigheter eller samme kulturelle forståelse for regler. Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

### **2. HENSYN**

- 2.1 Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
- 2.2 Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.
- 2.3 Dersom beboere må tilkalle Securitas grunnet brudd på ordensreglene vil forstyrende andel bli fakturert utrykningen

### **3. ORDEN I FELLESOMRÅDER**

- 3.1 Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2 Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Røyk er kun tillatt på anviste steder. Alarm og utrykning utløst av røyk/vape vil bli fakturert andelseier
- 3.3 Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4 Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.
- 3.5 Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

- 3.6 Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7 I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8 Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9 Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10 Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borrettslaget og andelseiere.
- 3.11 Dersom beboer benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert tilsvarende nødetatens satser for utrykning (per 2024 er dette 6542 kr.)

#### **4. KJØRING OG PARKERING**

- 4.1 Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
- 4.2 Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
- 4.3 På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
- 4.4 Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

#### **5. AVFALLSHÅNDTERING**

- 5.1 Borrettslaget vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum
- 5.2 I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast. Fordi søppelnedkastene har begrensinger skal:
  - Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  - Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  - Papp skal rives/kuttes i små biter Ca A4.Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.3 Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier minimum 1500 kr. Skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil kan belastes andelseier inntil 16000 kr.
  - Hensetting av søppel på eiendommen vil bli belastet andelseier minimum 500 kr.
- 5.4 Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.5 Søppel og avfall skal IKKE settes vedsiden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall må beboer selv besørge å få levert til gjenvinningsanlegg. Leietakere må få tilgang på eiers ROAF-id og instrueres til å kjøre bort eget stort søppel.
- 5.6 Fire ganger i året vil borettslaget arrangere bortkjøring av søppel som stor papp, elektronikk, utrangerte møbler etc. En gang om våren, en gang om høsten. Info vil komme på Vibbo. Dette søppelet må være sortert. Blandet søppel skal være i gjennomsiktig sekk

#### **6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

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

## **7. SKADER**

- 7.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2 Borrettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3 Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4 Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5 I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.
- 7.6 Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringselskap.
- 7.7 For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

## **8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER**

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

## **9. DYREHOLD**

- 9.1 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2 Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

## **10. BRUK AV GARASJEANLEGGET**

- 10.1 Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
- 10.2 Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
- 10.3 Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
- 10.4 Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- 10.5 Røyking i garasjen er ikke tillatt.

## **11. BALKONGVETT**

- 11.1 Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
- 11.2 Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene.
- 11.3 Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjølfrys osv.
- 11.4 Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5 Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
- 11.6 Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
- 11.7 Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
- 11.8 Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- 11.9 Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.
- 11.10 Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
- 11.11 Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

## **12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borrettslag<sup>2</sup>**

- 12.1 Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelser og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
- 12.2 Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
- 12.3 Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
- 12.4 Røyking på takterrassen er ikke tillatt.
- 12.5 Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
- 12.6 Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
- 12.7 Totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
- 12.8 Forbud mot ballspill på takterrassen.
- 12.9 Det må ikke henses private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
- 12.10 Regler for ro i borrettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

## **13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

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

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

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven paragraf 5-8.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3222-100/815, Gamleveien 85B, 1475 FINSTADJORDET



### Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|------|----------------|--------|
|      |                |        |



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 10.02.2025     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 10.02.2025     | Vær oppmerksom |
| Støysoner          | 10.02.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn   | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområde for jord- og flomsskred                 | 11.03.2024     | Ikke funnet | 2.1 km                    |
| Aktsomhetsområde for snøskred                            | 10.12.2024     | Ikke funnet | 1 km                      |
| Aktsomhetsområde for steinsprang                         | 11.03.2024     | Ikke funnet | 2.1 km                    |
| Flomfaresoner  | 10.02.2025     | Ikke funnet | 0.21 km                   |
| Forurenset grunn   | 27.01.2025     | Ikke funnet | 0.08 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 10.02.2025     | Ikke funnet | 0.17 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 10.02.2025     | Ikke funnet | 0.17 km                   |
| Skredfaresoner   | 10.02.2025     | Ikke funnet | 77.6 km                   |
| Stormflo   | 29.01.2025     | Ikke funnet | 10.4 km                   |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.








## Kvikkleire

|                                  |            |                 |          |                |
|----------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                    | 10.02.2025 |                 |          |                |
| Aktksomhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen   | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred             | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  Ingen risiko for skred |  Lav risiko for skred |  Middels risiko for skred |  Høy risiko for skred |  Aktivitetssone |
|--|--|--|--|--|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktivitetssoner) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

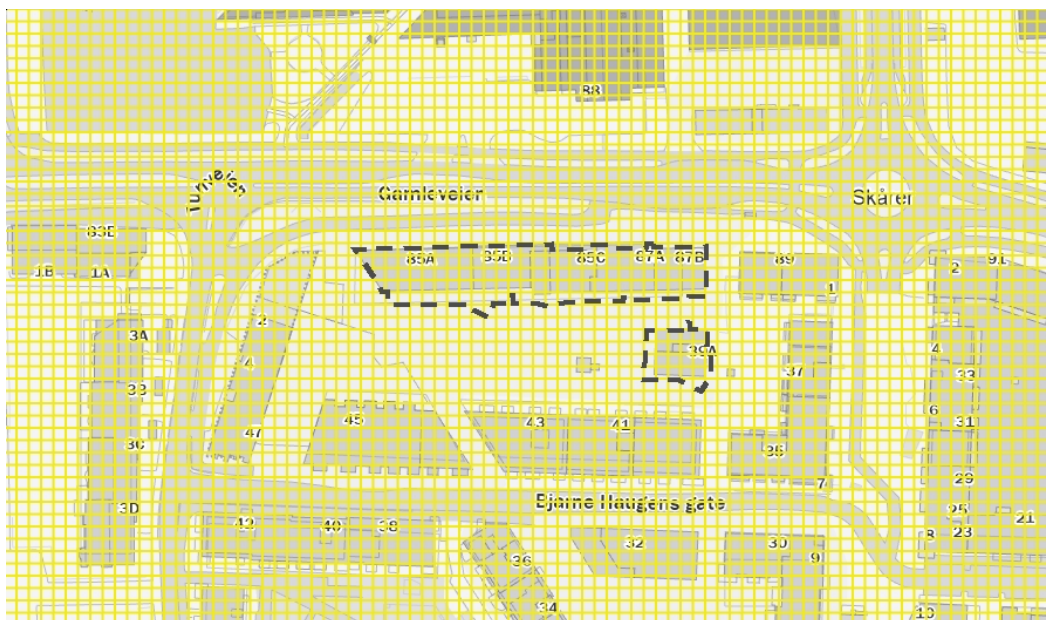
Aktivitetssonekartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt områder

Sist sjekket: 10.02.2025

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

|  |                   |  |                           |  |               |  |                      |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
|  | Usikker aktsomhet |  | Middels til lav aktsomhet |  | Høy aktsomhet |  | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

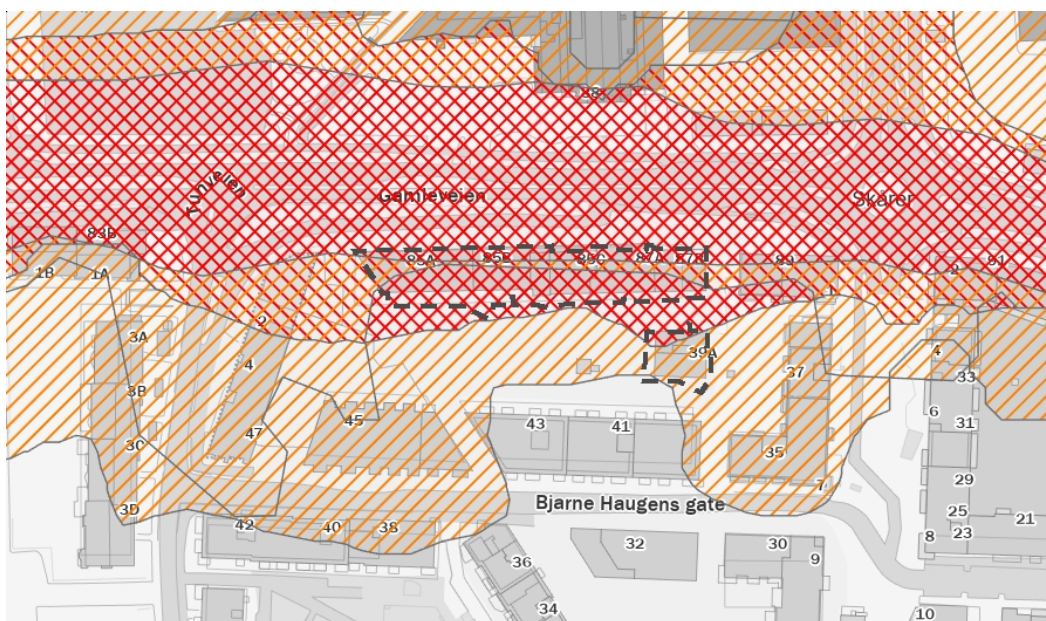
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

|                    |            |               |               |
|--------------------|------------|---------------|---------------|
| Sist sjekket:      | 10.02.2025 |               |               |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støysoner | Rød støysoner |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støysoner | Rød støysoner |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støysoner | Rød støysoner |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støysoner | Rød støysoner |



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



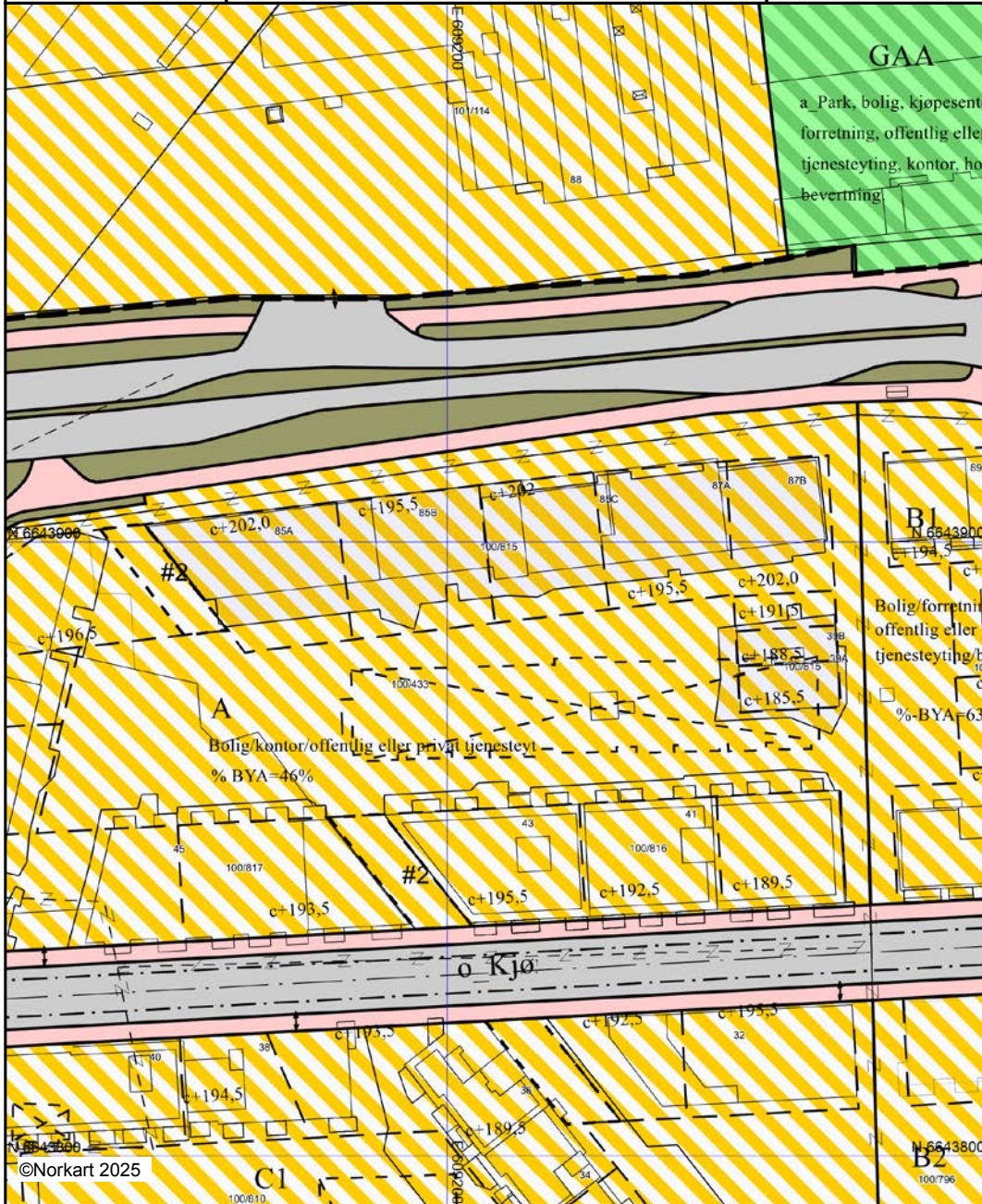
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 100/815/0/1  
Adresse: Gamleveien 85B  
Utskriftsdato: 18.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025

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

 Gate med fortau

### Reguleringsplan PBL 2008


 Bestemmelsegrense


 Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 Bebyggelse og anleggsformål kombinert me


 Kjøreveg

 Fortau


 Gang/sykkelveg


 Annen veggrunn - grøntareal


 Kombinerte grønnstrukturformål


 Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Byggelinje

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kote høyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Nabolagsprofil

Gamleveien 85B - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| Triaden i Gamleveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315, 316 | 1 min<br>0.1 km   |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1                          | 6 min<br>4.3 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                       | 21 min<br>19.2 km |
| Oslo Gardermoen  | 30 min            |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>391 elever, 21 klasser     | 4 min<br>0.3 km  |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>579 elever, 25 klasser        | 14 min<br>1.1 km |
| Åsen skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 17 klasser         | 15 min<br>1.1 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>300 elever, 29 klasser   | 13 min<br>1 km   |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>555 elever, 32 klasser       | 26 min<br>1.9 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever               | 23 min<br>1.7 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>4.3 km  |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

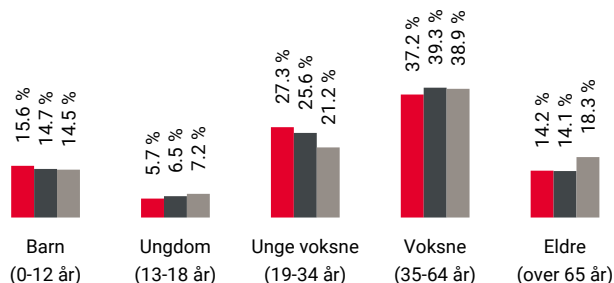
Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |                 |
|--|-----------------|
| Benterud barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Berger barnehage (1-5 år)<br>112 barn  | 6 min<br>0.5 km |
| Løken barnehage (1-5 år)<br>93 barn    | 9 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Meny Triaden         | 3 min |
| Rema 1000 Løkenhagen | 4 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



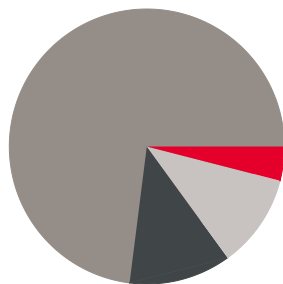
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|                                |       |        |
|--------------------------------|-------|--------|
| Triaden sportssenter<br>Squash | 3 min | 0.2 km |
| Finstad balløkke<br>Ballspill  | 8 min | 0.6 km |
| SATS Triaden                   | 3 min |        |
| Sporty 60+                     | 5 min |        |

## Boligmasse



- 4% enebolig
- 12% rekkehus
- 73% blokk
- 11% annet

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

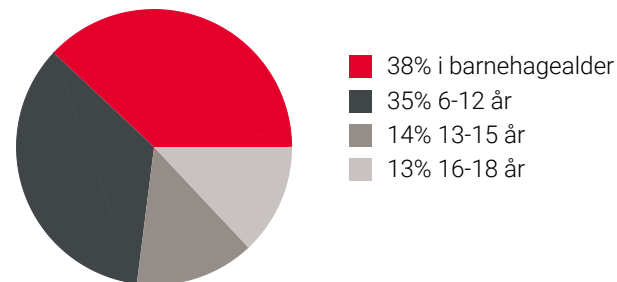
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Triaden Lørenskog Storsenter | 3 min |
| Triaden Apotek               | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

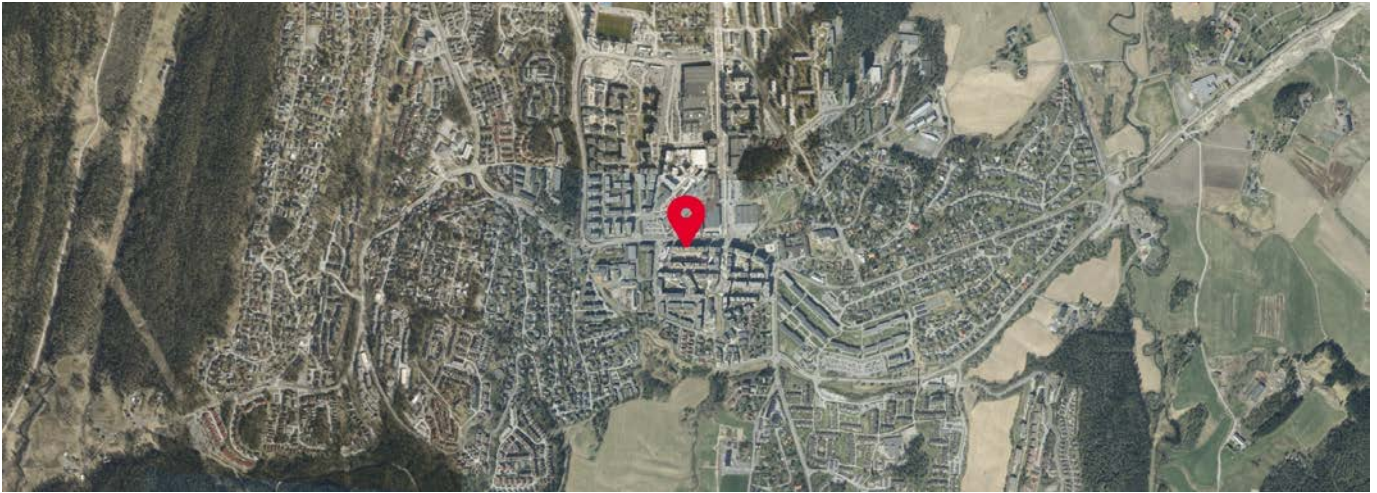
- Vallerud/Benterud
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamleveien 85B  
1475 FINSTADJORDET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eirik Jørgen Off

**Telefon:** 975 26 138  
**E-post:** eirik.off@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre