

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 511 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 716,-  
**Selger:** Sigurd Holm

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 56/61 kvm  
**Tomtstr.:** 7698.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 81  
Gnr. 100, bnr. 81  
**Snr.** 157  
**Oppdragsnr.:** 1205250088

# Din nye leilighet?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Bergerveien 3! Her kan man flytte inn i en nyere 2-roms selveier i 5.etasje med garasje plass. Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen kjøkkenløsning mot stuen, et delikat badrom og et generøst soverom av god størrelse som er avdelt med sen separat sovealkove. Leiligheten har gjennomgående lys 3-stavs parkett og en praktisk Elfa skyvedørsgarderobe i entré. Fra stuen er det utgang til en meget solrik balkong og det er montert elektriske solscreens på stuevinduet. I tillegg har sameiet en felles takterrasse i etasjen over hvor man kan nyte solfylte dager!

I felles garasjeanlegg har man én garasje plass hvor det er montert ladeboks for El-bil. I tillegg er det bodrom i felles bodanlegg.

Velkommen til visning!



# Innhold

|  |     |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                      | 2   |
| Om eiendommen .....                          | 4   |
| Egenerklæring .....                          | 32  |
| Tilstandsrapport .....                       | 37  |
| Boligopplysninger .....                      | 54  |
| Innkalling til årsmøte .....                 | 56  |
| Innstilling .....                            | 57  |
| Styrets årsberetning 2023 .....              | 58  |
| Årsregnskap 2023 .....                       | 61  |
| Protokoll .....                              | 76  |
| Husordensregler .....                        | 81  |
| Vedtekter .....                              | 86  |
| Vedtekter Berger Hage Parkeringssameie ..... | 95  |
| Midlertidig brukstillatelse .....            | 103 |
| Planopplysninger .....                       | 105 |
| Reguleringsplankart .....                    | 107 |
| Budskjema .....                              | 115 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

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

5. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Alkove

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,48 meter i stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7698.4 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Skårer Syd i Lørenskog kommune, med gangavstand til alle servicefunksjoner, store kjøpesentre og kulturhus, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo S

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.

I 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, kunstsaler/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!

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Bunnpris, Rema 1000 og søndagsåpen Joker. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden Lørenskog Storsenter som gikk gjennom full ut- og ombygging i 2023. Her ble det lagt vekt på spennende spisesteder, og flere av de nyter godt av ettermiddagssolen ut mot parken og Skårer vest.

Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Området har et godt offentlig transporttilbud og den nærmeste bussholdeplassen er Bergerveien, ca. 200 meter unna. Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som 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, 19 min til Oslo S og 34 min til Oslo lufthavn.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn.

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

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

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår.

Balkong med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>. Betongdekke.

Rekkverkshøyde på 122 cm.

### **Innvendig**

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Oppstilt på garasjeplass.

### **Innhold**

5.etg: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Alkove

kjeller.etg: Bod.

### **Entré**

Leiligheten ligger i femte etasje med inngang til en lys og hyggelig entré. Med parkettgulv og hvitmalt vegger gir entreen et representativt inntrykk av hva som venter lengre inn. Rett innenfor døren er det satt inn skyvedørsgarderobe med speilfronter. Entreen har gulvvarme.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med moderne, hvit innredning og god plass til spisebord. Innredningen har glatte, håndtaksløse fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål. I innredningen er det også integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøle-/fryseskap. I tillegg er ventilator

montert over kokesonen. Det er gulvvarme på kjøkkenet.

#### **Stue**

Med parkettgulv med gulvvarme og hvitmalte, glatte vegger er stuen enkel å innrede etter egen smak og stil. Endeveggen har store vindusflater som sikrer behagelige lysforhold og samtidig en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en meget koselig balkong. Stuen har plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord i overgangen mot kjøkkenet.

#### **Bad/wc/vaskerom**

Badet er delikat med fliser i duse farger på både gulv og vegger, varme i gulv og downlights i himling. Den hvite innredningen er i et moderne design med hvite, glatte skuffefronter, heldekkende servant og speilskap med belysning. Videre har badet veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

#### **Soverom**

Soverommet er holdt samme farger og materialvalg som øvrige rom med parkett på gulv og gulvvarme. Det er glatte, hvite vegger. Eier har laget til en sovealkove ved å sette opp en lettvegg på soverommet. Fra soverommet er det adkomst til stuen via skyvedør. Leiligheten har for øvrig godt med lagringsplass i en tilhørende kjellerbod.

#### **Standard**

Samtlige bygningsdeler har fått Tg1.

#### **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.

#### **Parkering**

Det medfølger én garasjeplass med elbil-lader. Parkeringsplasser er organisert som en næringsseksjon snr. 193 (personlig sameie). En garasjeplass tilsvarer 1/224. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

**Polisnummer**

22336658

**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**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren varme i gulvet.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 400 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 103 576

**Formuesverdi primær år**



2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 414 303

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**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

**Eierbrøk**

567/211106

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 2 197,-

Parkeringsplass 150,-

TV Internett 369,-

Sameiet har månedlig forbruksfakturerings av energi og varmt vann etter måler.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 716

**Andel fellesformue**

Kr 18 063

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Berger Hage Boligsameie;

### **Organisasjonsnummer**

925187399

### **Om sameiet**

Berger Hage Boligsameie ble stiftet 18.05.2020 og har organisasjonsnummer 925 187 399

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt på 7 bygninger.

Eiendommen har gnr 100 bnr 81 i Lørenskog Kommune. Garasjene er organisert i Berger Hage Parkeringsameie på Gnr. 100 Bnr. 81 Snr. 193.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan.
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Planer for årene fremover
- Oppsigelsessaker
- Kurs – møter
- Info – rundskriv - hjemmeside – Facebook gruppe
- Dugnad – velferdstiltak – juletefest – sommerfest -
- Andre velferdsaktiviteter
- Bomiljø – trafikkforhold
- Omsetning av boliger

### **Annet som kan være av interesse**

- Avrenning fra balkonger er nå avklart med Bakke, slik at vi får dekket kostnader med å montere takrenner/nedkast på de mest utsatte balkongene våre.
- Overvannshåndteringen er nå avklart for vårt fellesområde, og løst med vannrenne rundt på området vårt.
- Vannlekkasjer i garasjen.
- Vannlekkasjer fra takene på flere blokker
- Overvannshåndtering fra takene våre.

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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forretningsfører opplyser at plassering og utforming av faste installasjoner på balkong må gjennomgås og besluttes av styret i sameiet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 81, seksjonsnummer 157 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 100, bruksnummer 81, seksjonsnummer 193 i Lørenskog kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/100/81/157:

14.12.1995 - Dokumentnr: 17764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

Bestemmelse om rett til plassering av lagerbygg.

Rett til vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rett til å plassere lagerbygg.

05.06.2019 - Dokumentnr: 636409 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rettigheter og bestemmelser vedrørende oppføring, drift og vedlikehold av nettstasjon mellom Elvia AS og Lørenskog kommune.

17.03.2025 - Dokumentnr: 299226 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

18.05.2020 - Dokumentnr: 2469756 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 157

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 567/211106

- Sameiet består av 192 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

05.06.2020 - Dokumentnr: 2549019 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:801

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:802

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om brannoppstillingsplass

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nye boligblokker på 5 -> etasjer, datert 28.08.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:  
Soverom er delt opp i et soverom og alkove.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til offentlig vei. Interne privatveier i sameiet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplan.

Gjeldende regulering:

Id: 2014003

Navn: Skårer syd

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.2014

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf)

Delarealer

Delareal 6 943 m2

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn D2

Delareal 900 m2

Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Delareal 53 m2

Formål Kjøreveg

Feltnavn o\_KV 4

Delareal 57 m2

Formål Kjøreveg

Feltnavn o\_KV 6

Delareal 65 m2

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn o\_Annen veggrunn - g

Id 2013003

Navn: Masserud gård

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.06.2013

Bestemmelser: [https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5620/017\\_Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5620/017_Bestemmelser.pdf)

Delarealer2

Delareal 12 m

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn AVG

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.



### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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**

4 400 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

111 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 522 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 525 050 (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 111 350

#### **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.

#### **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 deknings salg 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 stor kr. 47 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

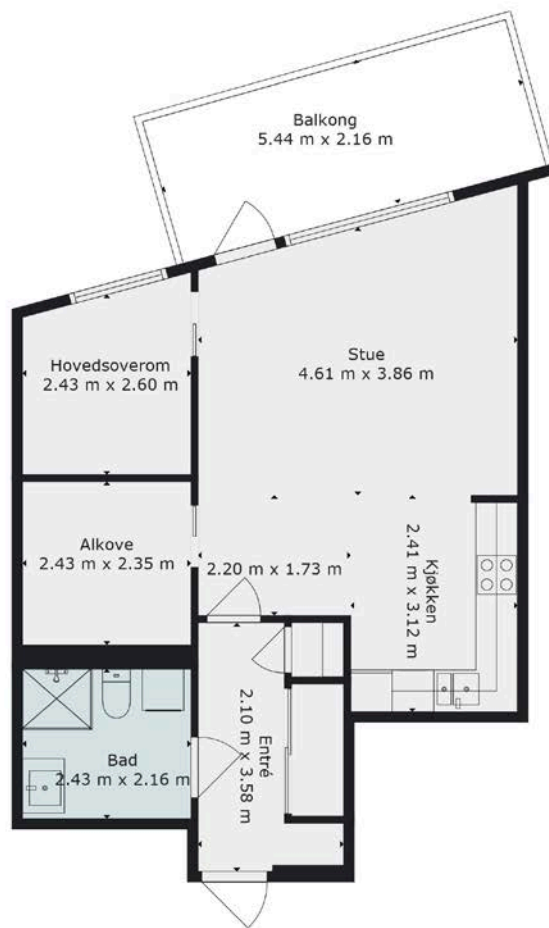
### **Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

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

### **Salgsoppgavedato**

28.03.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



# Entré

Leiligheten ligger i femte etasje med inngang til en lys og hyggelig entré. Med parkettgulv og hvitmalte vegger gir entreen et representativt inntrykk av hva som venter lengre inn.



# Baderom

Badet er delikat med fliser i duse farger på både gulv og vegger, varme i gulv og downlights i himling.







# Kjøkkenet

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med moderne, hvit innredning og god plass til spisebord. I









# Stue

Oppholdsrommet har godt med lysinnslipp og det er utgang til balkong. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter.







# Soverom

Soverommet er holdt samme farger og materialvalg som øvrige rom med parkett på gulv og gulvvarme. Eier har laget til en sovealkove på soverommet.





# Balkong

Leiligheten har utgang fra stuen til en meget trivelig og solrik balkong på 10 kvm. Balkongen er oppført i stål og betong med rekkverk av metall i front.



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Bergerveien 3 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Bergerveien<br>Linje 110, 110E, 120 | 3 min<br>0.2 km   |
| Fjellhamar stasjon<br>Linje L1      | 8 min<br>4.8 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer    | 19 min<br>16.2 km |
| Oslo Gardermoen                     | 34 min            |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 22 klasser     | 6 min<br>0.5 km  |
| Finstad skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser      | 13 min<br>1.1 km |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>582 elever, 28 klasser        | 17 min<br>1.3 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>310 elever, 28 klasser   | 14 min<br>1.2 km |
| Hammer skole (8-10 kl.)<br>319 elever, 25 klasser      | 4 min<br>2.1 km  |
| Mailand videregående skole<br>900 elever               | 6 min<br>2.6 km  |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>3.7 km  |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

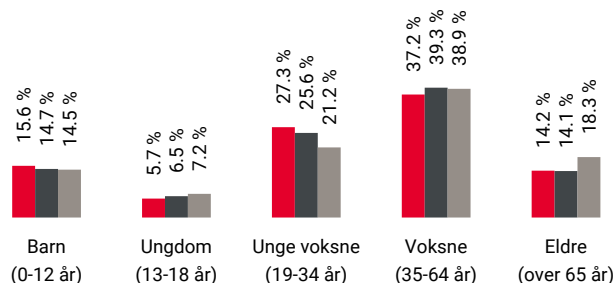
Veldig trygt 82/100



## 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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Berger barnehage (1-5 år)<br>112 barn  | 4 min<br>0.4 km |
| Løken barnehage (1-5 år)<br>93 barn    | 5 min<br>0.4 km |
| Benterud barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Rema 1000 Løkenhagen | 4 min |
| Kiwi Skårersletta    | 6 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



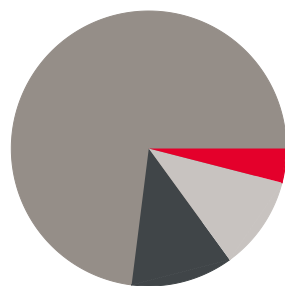
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Finstad balløkke     | 5 min  |
| Ballspill            | 0.4 km |
| Triaden sportssenter | 7 min  |
| Squash               | 0.6 km |
| SATS Triaden         | 7 min  |
| Sporty 60+           | 8 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.»

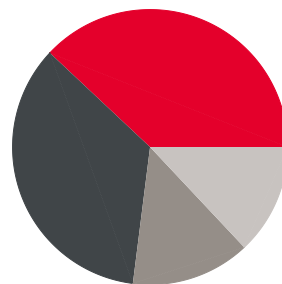
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Triaden Lørenskog Storsenter | 7 min |
| Triaden Apotek               | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Vallerud/Benterud
- Oslo og omegn
- Norge

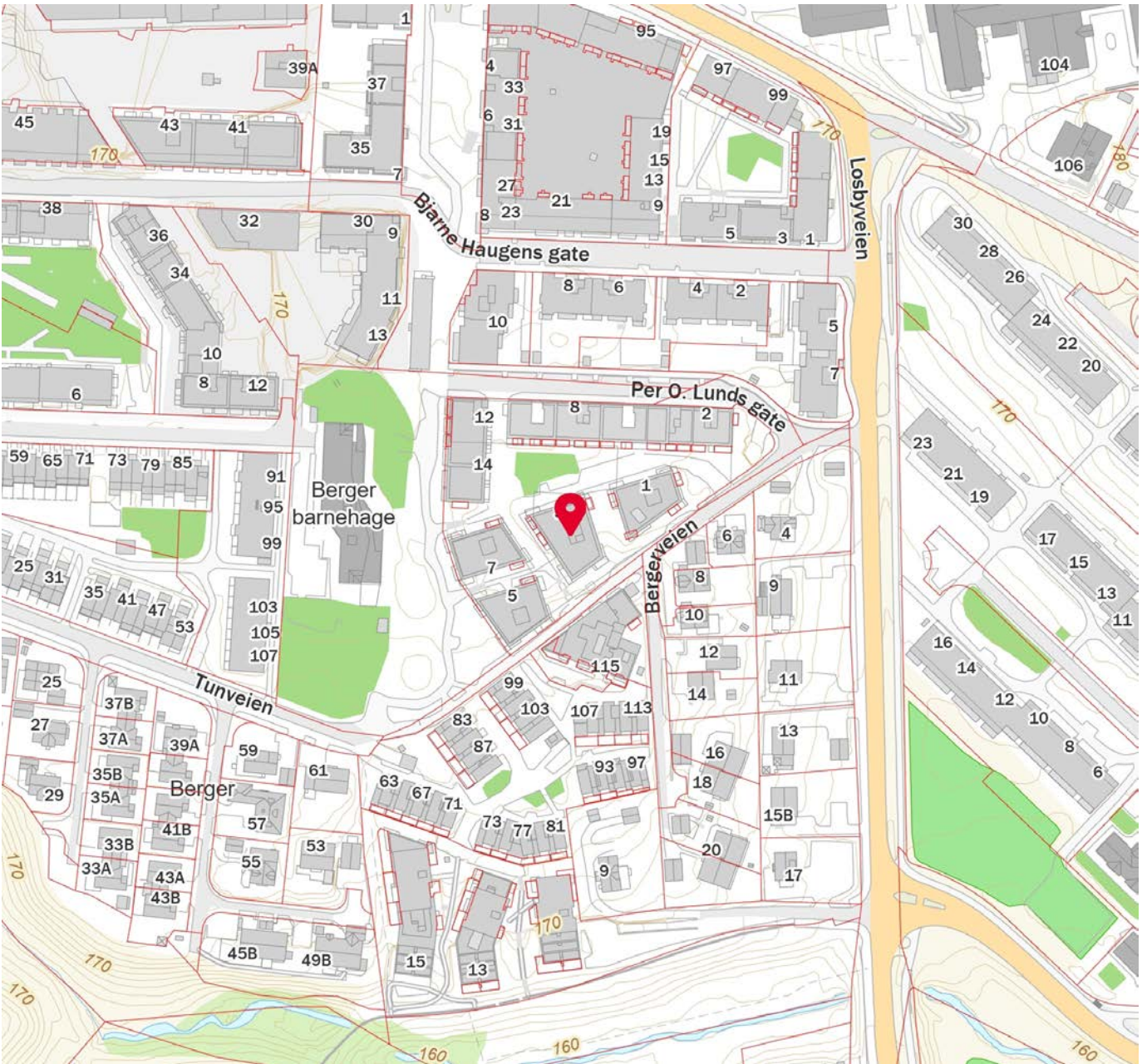
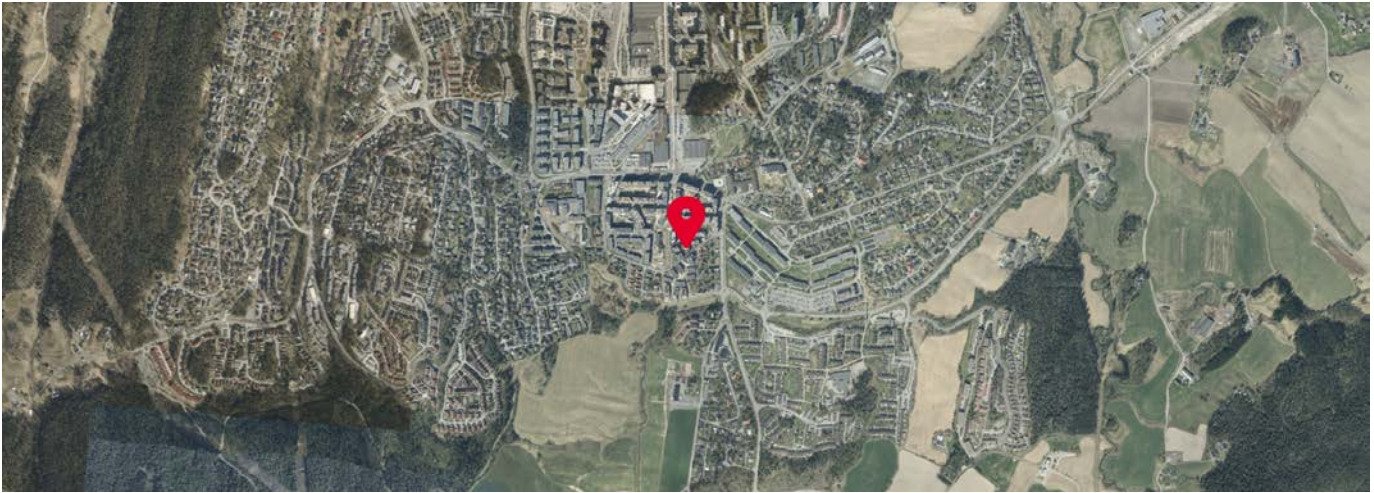
## Sivilstand

|               |     | 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







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |                       |
| Aktiv EM Kløfta  |                       |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |                       |
| 1205250088   |                       |
| <b>Selger 1 navn</b>   |                       |
| Sigurd Holm  |                       |
| <b>Gateadresse</b>   |                       |
| Bergerveien 3  |                       |
| <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 type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                       |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2020                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |                       |
| Antall år  | 4                     |
| Antall måneder   | 7                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |                       |
| Forsikringselskap  | Gjensidige forsikring |
| Polise/avtalnr.  | 76380504              |

Document reference: 1205250088

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver 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 egenerklæringsskjemaet 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250088





| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Sigurd Holm    | 19500f349f4e272aff74675b<br>58e0a61c64392221 | 20.03.2025<br>08:37:12 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1205250088

- 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>



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bergerveien 3, 1475 FINSTADJORDET
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 100, bnr. 81, snr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 19291-2077

Referansenummer: TV1922

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2020 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 5. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverkshøyde på 122 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 26 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende

utførelser og produktbeskrivelser.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

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

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat fra 2022. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

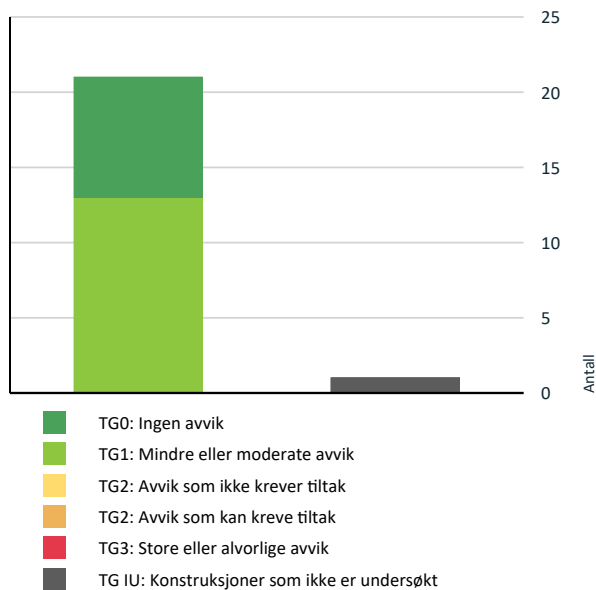
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom er delt opp i et soverom og alkove.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### 1 TO 1 Vinduer

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

### 1 TO 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 10 m<sup>2</sup>. Betongdekke. Rekkverkshøyde på 122 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

## INNSENDIG

### 1 TO 1 Overflater

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

### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### 1 TO 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

### 1 TO 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

### 5. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 5. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 26 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

### 5. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

5. ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser.

## KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruks slitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

5. ETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelingskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegråd. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

## Avløpsrør

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

## Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:  
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

## Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.



Besiktigelse av røropplegg.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Iht. Eiers opplysninger.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 0 **Branntekniske forhold**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat fra 2022. Felles røykvarslingssystem.  
Sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 5. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 10                              |
| 1.etg          |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Alkove |                             |                            |
| 1.etg     |  | Bod                         |                            |

### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,48 meter i stue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Soverom er delt opp i et soverom og alkove.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 56         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 18.3.2025 | Aleksander Olsen | Takstingeniør |
|           | Sigurd Holm      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|---------------|
| 3222 LØRENSKOG | 100  | 81   |      | 157  | 7698 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Bergerveien 3

### Hjemmelshaver

Sigurd Holm

### Boligselskap

BERGER HAGE  
BOLIGSAMEIE

### Eierandel

567 / 211106

### Forretningsfører

Bori Eiendomsforvalter

### Organisasjonsnr

925187399

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, asfalt, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Siste hjemmelovergang

### År

2020

## Forsikring

|                            |                             |             |                       |                     |
|----------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b><br>Fremtind | <b>Avtalenr</b><br>22336658 | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
|----------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|

### Kommentar

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 20.03.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.03.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1922>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 17.03.25  
Vår ref.: 5066 / 157  
Meglerns ref.:  
1205250088

## Boligopplysninger

|                     |                                   |                     |       |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------|-------|
| <b>Seksjon</b>      | 157                               | <b>Bolignr</b>      | h503  |
| <b>Boligselskap</b> | 5066 BERGER HAGE BOLIGSAMEIE      | <b>Etasje</b>       | 5.etg |
| <b>Adresse</b>      | Bergerveien 3, 1475 Finstadjordet | <b>Oppr.ant.rom</b> | 0     |
| <b>Eier(e)</b>      | Sigurd Holm                       | <b>Bygningstype</b> |       |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 17.03.25: kr 2 716,00 (med forbehold om feil)

| <b>Fakturalinje</b> | <b>2025-03</b> | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Felleskostnader     | 2 197          | 2 197          | 2 197          | 2 197          | 2 197          | 2 197          |
| Parkeringsplass     | 150            | 150            | 150            | 150            | 150            | 150            |
| TV Internett        | 369            | 369            | 369            | 369            | 369            | 369            |
| <b>Total</b>        | <b>2 716</b>   | <b>2 716</b>   | <b>2 716</b>   | <b>2 716</b>   | <b>2 716</b>   | <b>2 716</b>   |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

**Selskap** 5066 BERGER HAGE BOLIGSAMEIE (orgnr. 925187399)

**Antall enheter** 192

**Styrets e-post** s.bergerhage@gmail.com

**Styreleder** Stein Ottem (93418550)

**Forsikring** Fremtind Forsikring AS (Polise 22336658)

**Festet tomt** Nei

**Gnr/Bnr** 100/81

**Dyrehold** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

**Forkjøpsrett** Ingen

## Skattemelding 2024

|               |              |                        |           |
|---------------|--------------|------------------------|-----------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 0,00      | <b>Andre inntekter</b> | kr 106,00 |
| <b>Formue</b> | kr 18 063,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 10,00  |

## **Merknader**

Parkeringsplasser er organisert som en næringsseksjon snr 193 (personlig sameie). En garasje plass tilsvarer 1/224, denne følger ikke eierseksjonen ved salg og må overskjøtes separat. Overskjøting av garasje plass må også opplyses forretningsfører.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no). Faktura- og betalingsspørsmål rettes til [felleskostnader@bori.no](mailto:felleskostnader@bori.no).

Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no).

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Berger Hage Boligsameiet avholdes 17.04.2024  
kl 18:00, sted Skårersletta 80.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, 19.03.2024

I styret for Berger Hage Boligsameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2024.**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

### **2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere:

- 1) Vedtektsendring for utleie av bolig i sameiet skal gjøres gjennom utleiebyrå.
- 2) Opprette en egen nettside for Berger Hage Boligsameiet.
- 3) Forslag om egen sosialkomite i sameiet.
- 4) Utarbeide endelige vedtekter for Boligsameiet.
- 5) Lage egen prosedyre for valgkomiteen.
- 6) Endring av låsesystemet for fellesdører i sameiet.
- 7) Arbeidsgruppe for garanti og 5 års reklamasjonsrett.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for eller år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Andre utvalg.

# STYRETS ÅRSBERETNING 2023.

## TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Styreleder: Stein Ottem     | (valgt for 2 år i 2023) |
| Nestleder: Erik Alm         | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem: Bessy Berntzen | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem: Stefan VU      | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem: Hans P Østreng | (valgt for 2 år i 2022) |

Varamedlemmer til styret:

Nina Nordvold (valgt for 1 år i 2023) Helge Mobråthen (valgt for 1 år i 2023)  
Jon Henrik Landsrød (valgt for 1 år i 2023). Varamedlemmene har hatt møterett.

Valgkomite: Torhild Jørgensen  
Jorun Aaland

## SELSKAPSFORMLASJON

Berger Hage Boligsameie ble stiftet 18.05.2020 og har organisasjonsnummer: 925.187.399

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt på 7 bygninger.

Eiendommen har gnr. 100, bnr. 81. i Lørenskog Kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Styret i Berger Hage Boligsameiet jobber mye med å få vårt sameiet til å fungere best mulig for oss alle sammen. Men vi er selvsagt avhengig av dere til dette arbeidet.

Vi har fra første stund hatt mange reklamasjoner og kommentarer på ting som ikke er levert som avtalt eller som vi kunne forvente skulle vært levert.

Det vi jobber mest med nå er å få utbygger til få ferdigstilt våre reklamasjoner som fortsatt ikke er utbedret og som måtte komme før garantitiden utløper i 2025.

## STYRETS ARBEID:

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 møter og behandlet saker, så som:



- Godkjenning av nye eiere.
  - Budsjettering.
  - Regulering av felleskostnader.
  - Løpende vedlikehold.
  - Forsikringsskader.
  - Planer for årene fremover
  - Oppsigelsessaker
  - Kurs – møter
  - Info – rundskriv - hjemmeside – Facebook gruppe
  - Dugnad – velferdstiltak – juletreffest – sommerfest -
  - Andre velferdsaktiviteter
  - Bomiljø – trafikkforhold
  - Omsetning av boliger
  - Annet som kan være av interesse
- 
- Avrenning fra balkonger er nå avklart med Bakke, slik at vi får dekket kostnader med å montere takrenner/nedkast på de mest utsatte balkongene våre.
  - Overvannshåndteringen er nå avklart for vårt fellesområde, og løst med vannrenne rundt på området vårt.
  - Vannlekkasjer i garasjen.
  - Vannlekkasjer fra takene på flere blokker
  - Overvannshåndtering fra takene våre.

Vi jobber kontinuerlig for å få disse tingene på plass for sameiet.

Styret har inngått service avtaler med mange forskjellige leverandører som gjør at vi kan drifte vårt sameie på en god og forsvarlig måte.

Vi er selvsagt ikke like fornøyde med alle leverandørene som vi benytter, men det jobbes med å finne nye eller bedre leverandører fortløpende. Og vi ser resultater av å ikke gi seg i oppfølging av disse avtalene. Vi har byttet vaktmestertjeneste vedr renhold, snørydding/strøing samt gartnertjenester og håper beboerne har merket forbedringer.

Vi i styret har møter hver måned for å følge opp alle henvendelser som kommer til oss enten via e-post, Facebook, på telefon eller lignende. Vi rekker selvsagt ikke å besvare alle henvendelser samme dag, men prøver å svare ut så fort som mulig. Håper for forståelse for det.

Det har vært krevende for styret å ta over og drifte dette sameiet, slik at alle skal ha et velfungerende sted å bo. Hard jobbing gir forhåpentligvis resultater og det går fremover, selv om mange saker tar for lang tid.

Vi har lagt opp til at vi skal ha en sunn økonomi og ikke bruke mer penger enn nødvendig, og her er vi selvsagt avhengige av dere. Dere er med å ta vare på vårt fellesområde like bra som vi tar vare på vår egen bolig. Utfordringene i 2024 er prisene på fjernvarme/strømprisene/kommunale utgifter som dessverre øker for hvert år. Vi har i første omgang valgt å ikke øke husleien enn så lenge, men legger opp til at vi skal gå i pluss i 2024, men dette kan selvsagt endre seg i løpet av året. Det må vi få komme tilbake til.

Vi jobber fortløpende med en garasjeløsning som forhåpentligvis vil fungere best mulig både for de som eier plasser og våre gjester, men det er en stor utfordring når mange ikke følger

reglene for garasjen, og vi har vært nødt til å fjerne biler og gi flere parkeringsforbud i garasjen. Vi har nå fått på plass en oversikt over hvem som eier hvem plass i garasjen.

Når det gjelder søppelhåndteringen, så er det pr.dd et anlegg som fungerer sånn passe, men her er vi i tett dialog med Lørenskog Kommune hver uke om driften av dette. Men det er dessverre mange som fortsatt bare setter fra seg søppel på bakken med de utfordringene det medfølger. Dette er ikke akseptabelt uansett.

Vi har fått på plass et hagelag som har gjør en strålende jobb med å få våre felles takterrasser til å være et flott sted for oss alle sammen, men det krever at vi alle tar vare på disse områdene sammen. Tusen takk for innsatsen.

Når det gjelder kjøring på vårt felles uteområde så er det dessverre mange som både kjører unødvendig og parkerer, dette er ikke lov. Her kommer styret til å finne en løsning på dette med plassering av bommer.

Det skal være veldig trygt å bo i Berger Hage med tanke på brann sikkerheten.

Vi har hatt en gjennomgang med våre beboere på hvordan dette håndteres, men dessverre var det mange som ikke møtte opp på orienteringen som styret inviterte til. NRBR har hatt kontroll i sameiet vårt og alt fungerte som forventet. De har også hatt kontroll slik at bilene som eventuelt skal redde personer ned fra balkonger/takterrasser rekker frem overalt.

Styret har i tillegg montert utstyr for vask/rep av sykler og montert smøre bord og annet utstyr for preparering av ski.

Jeg er veldig glad for det store engasjementet til styret /vara ang. jobben som blir gjort hver dag for å få sameiet vårt til å fungere best mulig måte for oss alle sammen. Tusen takk til dere alle sammen.

Vi gleder oss til å fortsette arbeidet for å få et så velfungerende sameie som mulig

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

Godkjent av styret, den 15.02.2024.

Mvh. Styret i Berger Hage Boligsameiet

Erik Alm

Bessy Berntzen

Stefan Vu

Hans Petter Østreng

Stein Ottem

Nina Sofie Nordvold (Vara)

Helge Mobråthen (Vara)

Jan Henrik Landsrød (Vara)

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Berger Hage Boligsameie  
Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 7 852 038        | 5 938 245        | 7 315 856        | 7 365 795        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 0                | 240 704          | 0                | 200 000          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>7 852 038</b> | <b>6 178 949</b> | <b>7 315 856</b> | <b>7 565 795</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 342 300          | 342 300          | 342 000          | 342 000          |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 242 729          | 248 368          | 307 000          | 279 984          |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 718 159          | 899 728          | 958 000          | 612 975          |
| Forsikringer                           |      | 497 018          | 461 874          | 490 000          | 519 996          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 1 932 364        | 2 486 329        | 2 700 000        | 2 199 996        |
| Energi og fyring                       | 6    | 991 168          | 722 577          | 850 000          | 1 049 988        |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 887 808          | 747 164          | 700 000          | 750 000          |
| Driftskostnader                        | 7    | 628 824          | 856 694          | 705 100          | 659 991          |
| Kostnader til fellessameier            |      | 0                | 6 838            | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader                  | 8    | 271 080          | 131 801          | 58 500           | 107 956          |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>6 511 449</b> | <b>6 903 673</b> | <b>7 110 600</b> | <b>6 522 886</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>1 340 589</b> | <b>-724 724</b>  | <b>205 256</b>   | <b>1 042 909</b> |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 2 374            | 2 765            | -2 500           | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 9 610            | 8 205            | 1 000            | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-7 236</b>    | <b>-5 440</b>    | <b>-3 500</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>1 333 353</b> | <b>-730 164</b>  | <b>201 756</b>   | <b>1 042 909</b> |
| Overført til annen egenkapital         | 9    | 1 333 353        | -730 164         | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>1 333 353</b> | <b>-730 164</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2023

Berger Hage Boligsameie  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 233 418          | 712 680          |
| Kundefordringer                  |      | 242 542          | 374 870          |
| Sum fordringer                   |      | 475 960          | 1 087 551        |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |      | 4 250 690        | 2 383 064        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>4 726 650</b> | <b>3 470 614</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>4 726 650</b> | <b>3 470 614</b> |



## Balanse 31.12.2023

Berger Hage Boligsameie  
Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 9    | 4 169 334        | 2 835 981        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>4 169 334</b> | <b>2 835 981</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 534 962          | 625 176          |
| Annen kortsiktig gjeld          | 10   | 22 354           | 9 457            |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 557 316          | 634 633          |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>557 316</b>   | <b>634 633</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>4 726 650</b> | <b>3 470 614</b> |

Berger Hage Boligsameie

Stein Ottem  
Styrets leder

Erik Alm  
Styremedlem

Stefan Vu  
Styremedlem

Hans Petter Østreng  
Styremedlem

Olóf Bessa Olafsdóttir Berntzen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

### Note 1 Felleskostnader

|                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader | 6 399 996        | 4 999 850        | 6 400 000        | 6 399 999        |
| 3606 Kabel TV/bredbånd         | 665 567          | 666 145          | 665 856          | 665 796          |
| 3607 Garasje                   | 232 350          | 249 300          | 250 000          | 300 000          |
| 3608 Parkeringsplasser         | 55 050           | 22 950           | 0                | 0                |
| 3627 Ventilasjon               | 124 800          | 0                | 0                | 0                |
| 3632 Strøm                     | 374 275          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum felleskostnader</b>     | <b>7 852 038</b> | <b>5 938 245</b> | <b>7 315 856</b> | <b>7 365 795</b> |

### Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Oppstartskapital                 | 0                | 101 631          | 0                | 0                |
| El bil/ladeanlegg                | 0                | 139 073          | 0                | 200 000          |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>0</b>         | <b>240 704</b>   | <b>0</b>         | <b>200 000</b>   |

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

|   | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 300 000          | 300 000          | 300 000          | 300 000          |
| Arbeidsgiveravgift                            | 42 300           | 42 300           | 42 000           | 42 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>342 300</b>   | <b>342 300</b>   | <b>342 000</b>   | <b>342 000</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                      | 5 000            | 5 000            | 7 000            | 6 996            |
| Forretningsførerhonorar       | 237 729          | 237 292          | 243 000          | 249 996          |
| Andre forvaltningstjenester   | 0                | 0                | 3 000            | 3 000            |
| Vakthold/securitas            | 0                | 6 076            | 10 000           | 9 996            |
| Annen fremmed tjeneste        | 0                | 0                | 44 000           | 9 996            |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>242 729</b>   | <b>248 368</b>   | <b>307 000</b>   | <b>279 984</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 8 125                    | 1 144                    | 10 000                   | 9 996                    |
| Vedlikehold VVS                  | 46 508                   | 0                        | 15 000                   | 15 000                   |
| Vedlikehold elektro              | 54 474                   | 25 847                   | 15 000                   | 15 000                   |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 0                        | 93 917                   | 65 000                   | 9 996                    |
| Vedlikehold heis                 | 260 605                  | 252 252                  | 250 000                  | 249 999                  |
| Vedlikehold garasjer             | 30 513                   | 133 572                  | 150 000                  | 49 992                   |
| Vedlikehold ventilasjon          | 102 205                  | 219 622                  | 150 000                  | 99 996                   |
| Vedlikehold brannsikring         | 215 729                  | 161 469                  | 150 000                  | 150 000                  |
| Dugnadskostnader                 | 0                        | 1 906                    | 3 000                    | 3 000                    |
| Avsetning vedlikeholdsfond       | 0                        | 0                        | 150 000                  | 0                        |
| Egenandel forsikringsskader      | 0                        | 10 000                   | 0                        | 9 996                    |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>718 159</b>           | <b>899 728</b>           | <b>958 000</b>           | <b>612 975</b>           |

**Note 6 Energi og fyring**

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 555 750                  | 349 521                  | 350 000                  | 549 996                  |
| Fjernvarme                  | 431 599                  | 369 824                  | 500 000                  | 499 992                  |
| Strøm til elbil ladeanlegg  | 3 819                    | 3 231                    | 0                        | 0                        |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>991 168</b>           | <b>722 577</b>           | <b>850 000</b>           | <b>1 049 988</b>         |

**Note 7 Driftskostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester        | 464 644                  | 839 337                  | 705 000                  | 450 000                  |
| Renholdstjenester          | 4 831                    | 10 264                   | 0                        | 9 999                    |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 159 349                  | 7 094                    | 100                      | 199 992                  |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>628 824</b>           | <b>856 694</b>           | <b>705 100</b>           | <b>659 991</b>           |

**Note 8 Andre driftskostnader**

|                                  | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Driftskostnader garasjer/P-      | 126 074                  | 0                        | 0                        | 19 992                   |
| Driftskostnader ladeanlegg       | 0                        | 0                        | 0                        | 996                      |
| Søppeltømming/container          | 13 742                   | 12 424                   | 10 000                   | 15 000                   |
| Lyspærer, sikringer etc          | 0                        | 0                        | 5 000                    | 4 992                    |
| Verktøy og redskaper             | 8 907                    | 1 943                    | 5 000                    | 6 000                    |
| Inventar                         | 39 598                   | 0                        | 0                        | 4 992                    |
| Nøkler, låser og skilt           | 63 980                   | 82 470                   | 5 000                    | 30 000                   |
| Kontorrekvisita                  | 0                        | 0                        | 3 000                    | 3 000                    |
| Lisenser/software                | 1 169                    | 0                        | 0                        | 996                      |
| Møte, kurs, oppdatering o.l.     | 0                        | 0                        | 10 000                   | 5 000                    |
| Kostnader tillitsvalgte          | 0                        | 0                        | 1 500                    | 1 992                    |
| Generalforsamling/årsmøte        | 3 670                    | 17 247                   | 10 000                   | 5 000                    |
| Velferdskostnader                | 2 483                    | 7 893                    | 5 000                    | 6 000                    |
| Annen kontorkostnad              | 1 899                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| Øredifferanser                   | -41                      | -14                      | 0                        | 0                        |
| Bank og kortgebyrer              | 9 600                    | 9 840                    | 4 000                    | 3 996                    |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>271 080</b>           | <b>131 801</b>           | <b>58 500</b>            | <b>107 956</b>           |



**Note 9 Opptjent egenkapital**

|                                       | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                          |                          |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 2 835 981                | 3 566 145                |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 1 333 353                | -730 164                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b> | <b>4 169 334</b>         | <b>2 835 981</b>         |
| Annen egenkapital 31.12               | 4 169 334                | 2 835 981                |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>4 169 334</b>         | <b>2 835 981</b>         |

**Note 10 Annen kortsiktig gjeld**

|   | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Gjeld til boligbyggelaget/Admin.kostnader | 9 408                    | 9 457                    |
| Andre påløpte kostnader                   | 12 947                   | 0                        |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>         | <b>22 354</b>            | <b>9 457</b>             |

**Note 11 Arbeidskapital**

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital 01.01</b>    | <b>2 835 981</b> | <b>3 566 145</b> |
| B. Endringer arbeidskapital:      |                  |                  |
| Årets resultat                    | 1 333 353        | -730 164         |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 1 333 353        | -730 164         |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>    | <b>4 169 334</b> | <b>2 835 981</b> |
| Spesifikasjon av arbeidskapital:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                      | 4 726 650        | 3 470 614        |
| - Kortsiktig gjeld                | 557 316          | 634 633          |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>     | <b>4 169 334</b> | <b>2 835 981</b> |

## 5066 Årsoppgjør 2023.pdf

Navn Dato  
**BERNTZEN, OLØF BESSA**  
**OLAFSDOTTIR** 2024-03-08

Identifikasjon  
 BERNTZEN, OLØF BESSA  
OLAFSDOTTIR

Navn Dato  
**Ottem, Stein** 2024-03-08

Identifikasjon  
 Ottem, Stein

Navn Dato  
**Alm, Erik** 2024-03-08

Identifikasjon  
 Alm, Erik

Navn Dato  
**Østreng, Hans-Petter** 2024-03-08

Identifikasjon  
 Østreng, Hans-Petter

Navn Dato  
**Vu, Stefan** 2024-03-08

Identifikasjon  
 Vu, Stefan

Til årsmøtet i Berger Hage Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berger Hage Boligsameie som viser et overskudd på NOK 1 333 353. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 14. mars 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# Elektronisk signatur

|  |  |
|--|--|
| <b>Signert av</b>  | <b>Dato og tid</b>   |
| <b>WIRUM, ANNE GRETHE RUUD</b><br><i>Norwegian Buypass</i> | <i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i><br>03/14/2024 13:43:28 |

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRE I BERGER HAGE, ÅRSMØTE 2024

### 1. Som styreleder foreslås:

Stein Ottem..... IKKE PÅ VALG                      Adresse...Bergerveien 1

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

- |                         |              |                             |
|-------------------------|--------------|-----------------------------|
| 1. Erik Alm:.....       | IKKE PÅ VALG | Adresse...POL nr. 12        |
| 2. Nina Nordvold.....   | for 2 år     | Adresse...POL nr 12         |
| 3. Stefan Vu.....       | for 2 år     | Adresse...Bergerveien 3     |
| 4. Bessy Berntzen:..... | for 2 år     | Adresse...Bergerveien 1.... |

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

- |                          |            |                         |
|--------------------------|------------|-------------------------|
| 1. Shoaib Asif.....      | for 1 år.. | Adresse...POL 4         |
| 2. Kristian Gisholt..... | for 1 år   | Adresse...Bergerveien 1 |
| 3. Navn:                 |            | Adresse...              |
| 4. Navn:                 |            | Adresse...              |

### 4. Som valgkomité foreslås:

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. Navn:..... | Adresse..... |
| 2. Navn:..... | Adresse..... |
| 3. Navn:..... | Adresse..... |

### 5. Som medlem av andre utvalg foreslås:

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. Navn:..... | Adresse..... |
| 2. Navn:..... | Adresse..... |
| 3. Navn:..... | Adresse..... |

Dato 6/4- 2024, Lørenskog

I valgkomiteen for Berger Hage sameie; Torild Jørgensen og Jorun Aaland

## NAVNESEDDEL

På sameiermøtet kan begge ektefeller og evt. samboende møte, men man har bare én stemme pr seksjon.

Skriv seksjonseierens navn og seksjonsnummer på denne navneseddel, og lever den ved inngangen til møtelokalet.  
Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

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

S.nr.: \_\_\_\_\_

Dersom du ikke kan møte på sameiermøtet, kan du i.h.h.t. Lov om eierseksjoner § 33, 3. ledd møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte deg av denne retten, må du fylle ut fullmakten nedenfor.

## FULLMAKT

Jeg gir \_\_\_\_\_ fullmakt til å møte for meg på  
(navn med blokkbokstaver)

sameiermøtet i \_\_\_\_\_

den \_\_\_\_\_(dato)

Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
underskrift

# PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Berger Hage Boligsameie,  
avholdt 17. april 2024, kl. 18.00, Skårersletta 80.

Møtet ble åpnet av: Stein Ottem

Fra BORI møtte: Willy Midtbø

## SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Willy Midtbø

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra seksjonseierne: 42 stemmeberettigede, 2 fullmakter  
totalt: 44 seksjonseiere.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Oløf Bessa Olavsdottir Bertzen ble valgt til sekretær.

Christian Gisholt og Tony Vengel til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt  
på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

## SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

**SAK 3      ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskap for 2023

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak:      Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital

Vedtak:      Godkjent

**SAK 4      GODTGJØRELSE TIL STYRET**

A) Forslag styrehonorar:

Forslag:      Kr 300 000,-

Vedtak:      Godkjent

**SAK 5      INNKOMNE SAKER**

- 1) Vedtektsendring for utleie av bolig i sameiet skal gjøres gjennom utleiebyrå.

Benkeforslag: Styret oppfordrer til at alle bruker utleiebyrå, og prøver å innhente samtykkevedtak

Vedtak: Benkeforslag enstemmig godkjent

- 2) Opprette en egen nettside for Berger Hage Boligsameiet.

Benkeforslag: Styret iverksetter at alle benytter nabonett (bori sin løsning) og legger ut informasjon der.

Vedtak: Benkeforslag enstemmig godkjent

- 3) Forslag om egen sosialkomite i sameiet.

Benkeforslag: Det opprettes komite om noen melder seg frivillig

Vedtak: Benkeforslag enstemmig godkjent

4) Utarbeide endelige vedtekter for Boligsameiet.

Vedtekter gjennomgås og godkjennes på et senere tidspunkt.

Vedtak: Benkeforslag enstemmig godkjent

5) Lage egen prosedyre for valgkomiteen.

Benkeforslag: Legges i fremtidige vedtekter

Vedtak: Benkeforslag enstemmig godkjent

6) Endring av låsesystemet for fellesdører i sameiet.

Vedtak: Godkjent

7) Arbeidsgruppe for garanti og 5 års reklamasjonsrett.

Vedtak: Forslaget ble trukket.

## **SAK 6 VALG**

A) Valg av styremedlemmer for 2 år:

Valgt ble: Helge Mobråthen  
Stefan Vu  
Oløf Bessa Olavsdottir Bertzen

B) Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Shoaib Asif  
Kristian Gisholt  
Nina Nordvold



C) Valg av valgkomité

Valgt ble:     Torild Jørgensen  
                  Jorun Aaland

Protokollen undertegnes av:

---

Willy Midtbø //Sign  
Møteleder

---

Christian Gisholdt //Sign  
Protokollvitne

---

Tony Vengel //Sign  
Protokollvitne

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Styreleder:  | Stein Ottem                    |
| Styremedlem: | Stefan Vu                      |
| Styremedlem: | Oløf Bessa Olavsdottir Bertzen |
| Styremedlem: | Helge Mobråthen                |
| Styremedlem: | Erik Alm                       |

# Husordensregler for Berger Hage

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

## 1- FORMÅL

En eierseksjonssameier 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 til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor 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 Berger Hage boligsameie 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. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

## 2 - Hensyn

Støyende arbeid må opphøre etter klokken 21:00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager og ingen slike arbeider på søndag og helligdager.

Ellers skal det være stille etter KL 23:00.

## 3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameie/styret etter skriftlig varsel og for eiers regning.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

I Sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner, og ikke brukes som oppbevaring for annet.

#### **4 – Kjøring og parkering**

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området

Parkering på stikkveiene foran inngangene skal kun forekomme for av- og påstigning / varelevering.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen

#### **5 – Avfallshåndtering**

Sameiet vårt er koblet opp mot **Lørenskog** kommunes anlegg med søppel sug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må kastes i beholder i Per O Lunds gt. Glass og Aluminium skal også i egen beholder på samme sted.

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

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal **ikke** søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte seksjonseiers regning.

#### **6 – Inngangsdører og postkasser**

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at **merking** postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se **innside postkasse**.

#### **7 - Grilling**

Det er kun tillat med elektrisk / gassgrill. "Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter. Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter". Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller/garasje.

## **8 - Skader**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i **BORI** og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

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

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangpunktet er ansvarlig for.

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

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier 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 og drenering kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

## **9 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger**

**Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning på balkong/terrasse og lignende.**

## **§ 10 Dyrehold**

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skrapping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet 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 sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

## **11 – Gjesteparkering**

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttids parkering for gjester og skal ikke brukes av beboere.

## **12 - Bruk av garasjelegget**

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for nullstilling av senderen.

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

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

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

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt

### **13 - Eierskifte og utleie**

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret.

### **14 - Brudd på husordensreglene.**

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

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

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

#### **Balkongvett:**

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på balkonger, som parabol, varmepumper, kjøøl/frys etc.

Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Med vennligst hilsen

Styret i Berger Hage Boligsameiet.



**VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG. DE ER Å BETRakte SOM  
FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED  
INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV.**

**UTKAST - VEDTEKTER – 01.10.2019**

**For**

**BERGER HAGE – (SKÅRER VEST)**

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.....

**1. Navn**

**1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Berger Hage Boligsameie

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt med 101 boligseksjoner på 2 bygg, A og F – trinn 1 og deretter 91 boliger i byggene; B,C,D,E – trinn 2 i eiendommen gnr 100 bnr 81 Lørenskog Kommune. Under blokkene vil det etableres en felles garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, trappe og heisoppganger, bod og parkeringsplasser. Det er heis fra hvert bygg til garasjekjeller (5).

Som nevnt bygges sameiet ut i to trinn hvor henholdsvis trinn 1 vil stå ferdig ca 2 kvartal 2020 og trinn 2 – ca 1 kvartal 2021 eller tidligere.

Garasjekjelleren er planlagt organisert som en næringsseksjon – N193, med 223 andeler / parkeringsplasser.

- 223 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/224 del
- 1 andel for boder, tekniske rom, sykkelparkering, andre rom og andre fellesfunksjoner.

Alle som kjøper parkeringsplass får en andel dvs 1/224 del. I tillegg organiseres garasjekjelleren som eget garasjesameie/tingsrettslig sameie med egne vedtekter (er utarbeidet), eget styre og regnskap. Det vurderes også hvorvidt plasser/andeler kan selges til andre kjøpere enn seksjonseiere i sameiet. Det er avsatt gjesteparkingsplasser i parkeringskjelleren.

Seksjonseierne har tilgang til bod enten i næringsseksjonen (garasjen), eller som tilleggsdel i 1. etg i bygg A, B, C, D eller E.

Det etableres felles takterrasse på bygg A, B, D, E og F.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stammedningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskap, er også

fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiers felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

## **2. Rettslig råderett**

### **2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterer eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Det er tillatt med kameraovervåkning innfor enhver tids gjeldene lover og regler.

### **2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede - ladepunkt for elbil o.l**

Se vedtektene til garasjesameie.

## **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Trivselsregler**

Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) De seksjonene som har takterrasse, pliktig selv å vedlikeholde takterrassen (inklusive plantekasser).

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler/ installasjoner felles for boligene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Felles takterrasser, skillevegger (mellom felles og private takterrasser) og plantekasser er sameiet pliktig til å vedlikeholde. Eventuelt beplantning på uteområdet (hekker/busker/trær) kan ikke bli mer enn 2 meter høye.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av garasjesameier, vil bli fordelt mellom antall parkeringsplasser. Elbil /strøm vil bli belastet etter forbruk (avh.av teknisk løsning). Det etableres et eget garasjesameie med ansvar for drift og vedlikehold. Parkeringsleie vil bli innkrevd via ordinære felleskostnader. Styret i garasjesameie vil fastsette parkeringsleie. I første omgang er den satt til kr 200,- pr mnd.

(4) Fjernvarmen vil bli belastet samtlige eierseksjoner etter avregningsdata fra leverandør, og vil inngå som del av felleskostnadene. Det innbetales et á-konto beløp som avregnes den enkelte seksjonseier 1–2 ganger pr. år etter måleravlesning.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(6) Kostnader til TV og internett fordeles likt per seksjon.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger har i tillegg et styremedlem til alle seksjoner er overlevert.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerens-
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret



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

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

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Garasjesameiet, i kraft av å være seksjon nummer 193 (næringsseksjonen), har ikke stemmerett i sameiets årsmøte.

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3 årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.

**11. Overgangsbestemmelser.**

Ref punkt 7.1 styret-sammensetning. Utbygger har rett å ha en styrerepresentant frem til siste boligseksjon er overlevert. Denne bestemmelse bortfaller ved overlevering av siste boligseksjon.

-----

Revisjon 01.02.19

FORELØPIGE VEDTEKTER FOR  
BERGER HAGE PARKERINGSSAMEIE. VEDTEKTENE ER  
UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, DE ER Å BETRAKTE SOM  
FORELØPIGE. DET TAS FOREBHOLD OM ENDRINGER I  
FORBINDELSE MED SEKSJONERING MV.

[Vedtatt/endret dato]

**§ 1**

**Navn, eiendom og formål**

Det tingsrettslige sameiets navn er Berger Hage Parkeringssameie («**Sameiet**»).

Garasjeanlegget utgjør næringsseksjon gnr. 100, bnr. 81, snr. 193 i Lørenskog kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, kjørebane, sykkelboder, boder og tekniske rom under bakkenivå.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Eierseksjonssameiet Berger Hage («**Berger Hage**») som ligger over garasjeanlegget.

Bak Berger Hage og Sameiet («**Prosjektet**») står SPG Bakke Bolig Skårer AS («**Utbygger**»). Prosjektet utvikles i to byggetrinn/salgstrinn.

**§ 2**

**Organisering. Sameiernes rådighet**

Sameiet består av 224 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 223 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/224
- 1 andel for boder, tekniske rom, sykkelparkering og andre rom og andre fellesfunksjoner

Eierseksjonssameiet Berger Hage eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Berger Hage eier og disponerer videre xx parkeringsplasser til gjesteparkering.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Berger Hage og den enkelte seksjonseier i Berger Hage har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameierne i Garasjeanlegget vil få sikret en ideell andel i Sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte hvor alle andelene angis.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i eierseksjonssameiet Berger Hage. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

### **§ 3**

#### **Rettslige disposisjoner**

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

#### **§ 4** **HC-plasser og lading av el-bil**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass samt eventuelt bod som ligger i bakkant av parkeringsplassen (gjelder kun noen av HC-plassene) til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til ladepunkter på flere av plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

#### **§ 4** **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor eierseksjonsameiet. Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

## **§ 5** **Felleskostnader**

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Berger Hage og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

## **§ 6** **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget

## **§ 7** **Styret**

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Velges ikke eget styre skal det være styrefellesskap med Berger Hage Boligsameie. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.



Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillingen av Berger Hage (begge salgstrinn) rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstilling av hele eller deler av Berger Hage kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.

## **§ 8**

### **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfylder sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Eierseksjonssameiet Berger Hage. De første tre årene etter at Berger Hage og Garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

## **§ 9**

### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i

innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 10**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

## **§ 11**

### **Sameiermøtets vedtak**

Hver andel gir én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Berger Hage.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Berger Hage. Utbygger har i så måte en vetorett.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 12**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13**

### **Mislighold**

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

#### **§ 14**

#### **Overgangsbestemmelser**

Garasjekjelleren vil bygges ut i to trinn. I byggetrinn to har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Berger Hage er ferdigstilt i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

#### **§ 15**

#### **Forholdet til sameieloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.



Goa Arkitektkontor AS  
4 etasje Sommerrogata 17

0255 OSLO

Saksbehandler / telefon  
Gudmund Røgeberg / 907 57 025

Vår referanse:  
17/1742- 148

Deres referanse:

Dato:  
28.08.2020

## Midlertidig brukstillatelse - Nye boligblokker

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| <b>Adresse</b><br>Bergerveien 3  | <b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b><br>100/415//  | <b>Bygning</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Goa Arkitektkontor AS<br>4 etasje Sommerrogata 17<br>0255 OSLO | <b>Tiltakshaver</b><br>Spg Bakke Bolig Skårer AS<br>Finstadhagan 7<br>1930 AURSKOG |                |
| <b>Tiltakets art:</b><br>Nye boligblokker  | <b>Bygningstype:</b><br>Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer                    |                |

### Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for hele tiltaket

Søknad om brukstillatelse for boligblokker er mottatt 31.07.2020. Dokumentasjon på at sikkerhetsnivået var tilstrekkelig for å gi brukstillatelse ble oversendt 24.08.2020.

#### Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 22.03.2018 for boligblokker og parkeringskjeller.
- Dispensasjon fra overskridelse avregulert byggegrense, gitt 13.09.2017.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 for plassering av bygg, grunnarbeider, VA og bunnledninger, kranfundamenter, klargjøring av tomt for Løkenparken, sprenging og bærelag Løkenparken ble gitt 02.05.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for fundamentering (plass-støpt betong) og råbygg ble gitt 31.07.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for tett bygg, yttervegg og tak ble gitt 19.02.2018.
- Igangsettingstillatelse nr. 4 for resterende arbeider, derunder innvendige arbeider, overflater utomhus, ferdigstilling og komplettering ble gitt 05.04.2019.
- Innvilgelse av dispensasjon fra regulert parkeringsdekning, gitt 15.11.2019.
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av Løkenparken, gitt 12.11.2019
- Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket ble gitt 02.06.2020.

#### Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Postadresse:  
Lørenskog kommune  
Postboks 304  
1471 Lørenskog

67 93 40 00  
postmottak@lorenskog.kommune.no  
www.lorenskog.kommune.no  
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:  
Lørenskog hus, Festplassen 1  
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:  
20/59201

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket skal betjenes av avfallssuget, jf. reguleringsplanen. Dispensasjon fra dette kravet kan ikke påregnes.

#### **Ferdigstillelse og sluttkontroll**

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 30.10.2020.

- Mindre fasadearbeider for hus B.
- Ferdigstillelse av park.

#### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

Med hilsen  
byggesak

Na Stephansen  
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg  
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:  
Spg Bakke Bolig Skårer AS      Finstadhagan 7      1930 AURSKOG

Intern kopi til:



# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 17.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

|                   |                                   |                 |     |                 |    |                 |  |                    |     |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|-----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3222                              | <b>Gårdsnr.</b> | 100 | <b>Bruksnr.</b> | 81 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 157 |
| <b>Adresse</b>    | Bergerveien 3, 1475 FINSTADJORDET |                 |     |                 |    |                 |  |                    |     |

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 2022003   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 15.03.2023  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 8 031 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Id</b>       | 2014003          |
| <b>Navn</b>     | Skårer syd       |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering |



|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.06.2014  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf</a>   |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 6 943 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Boligbebyggelse<br/> <b>Felt navn</b> D2</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 900 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 53 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Kjøreveg<br/> <b>Felt navn</b> o_KV 4</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 57 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Kjøreveg<br/> <b>Felt navn</b> o_KV 6</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 65 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal<br/> <b>Felt navn</b> o_Annen veggrunn - g</p> |
| <b>Id</b>             | 2013003   |
| <b>Navn</b>           | Masserud gård   |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 26.06.2013  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5620/017_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5620/017_Bestemmelser.pdf</a>   |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 12 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal<br/> <b>Felt navn</b> AVG</p>  |



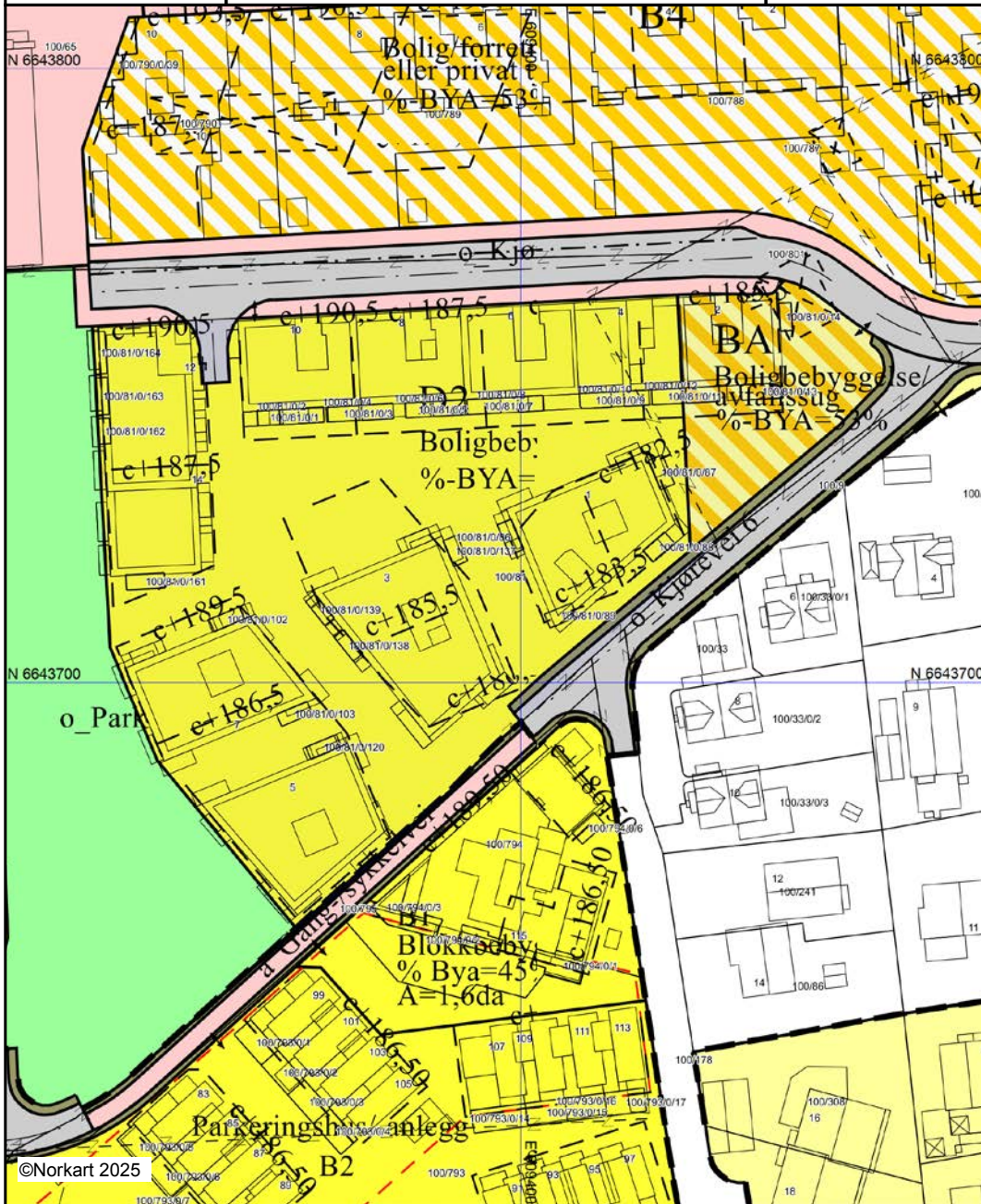
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 100/81/0/157  
Adresse: Bergerveien 3  
Utskriftsdato: 17.03.2025  
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*


 Frittliggende småhusbebyggelse


### *Reguleringsplan PBL 2008*


 Boligbebyggelse


 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse


 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 Bolig/tjenesteyting


 Bebyggelse og anleggsformål kombinert

 Kjøreveg


 Fortau

 Torg


 Gang/sykkelveg


 Annen veggrunn - grøntareal


 Parkeringshus/-anlegg


 Park


### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Formålsgrense


 Eiendomsgrænse som skal oppheves

 Byggegrense


 Byggelinje

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Tunnel

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, 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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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:** Bergerveien 3  
1475 FINSTADJORDET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@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