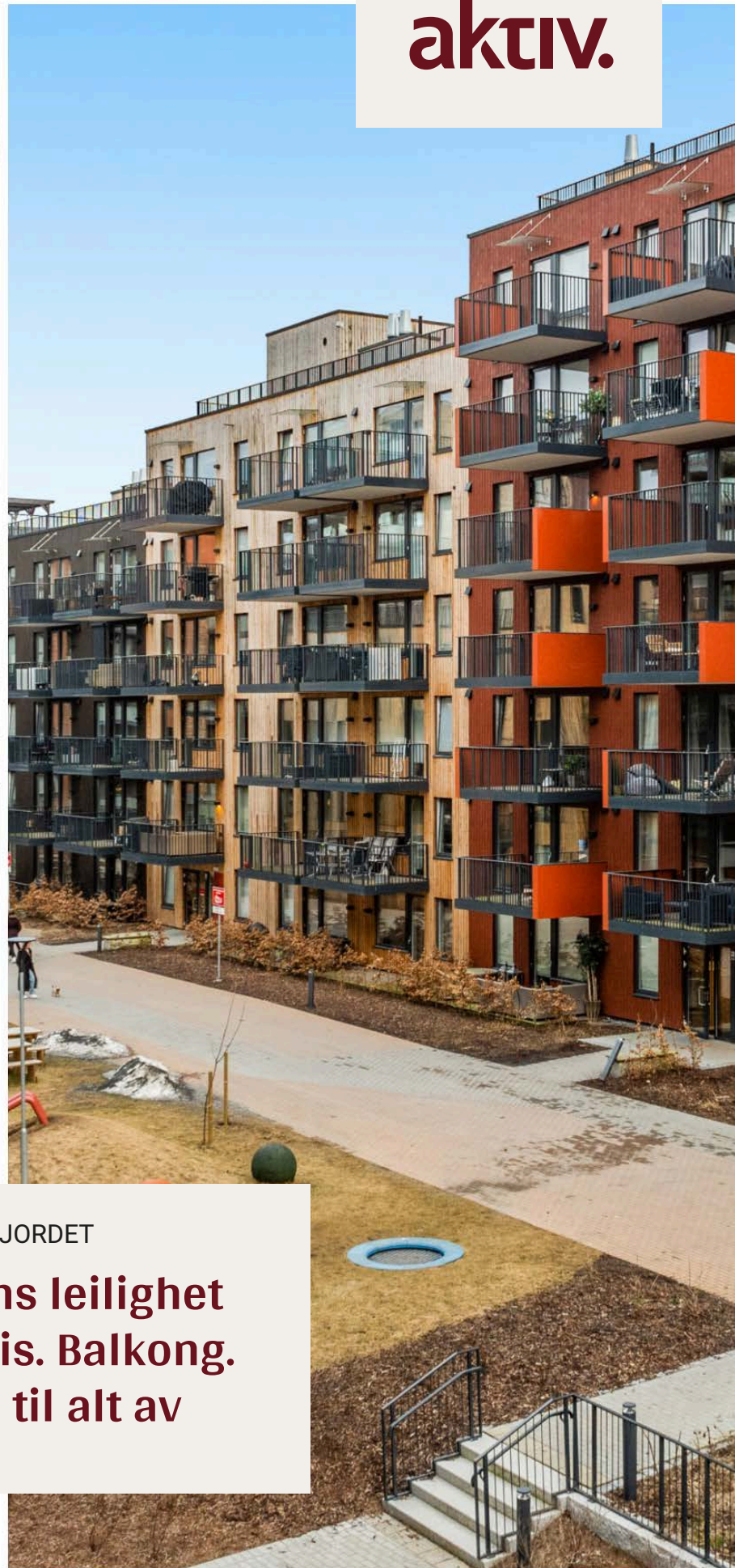
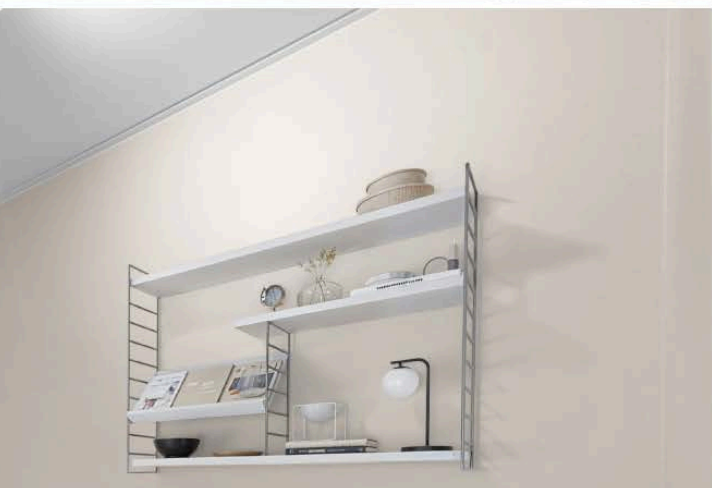


**aktiv.**



Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET

**Fin og moderne 2-roms leilighet  
fra 2023 i 3.etasje. Heis. Balkong.  
Garasje. Gangavstand til alt av  
butikker og tilbud**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Nicklas Wathne

**Mobil** 467 48 878

**E-post** nicklas.wathne@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 676 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 814 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 491 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 805,-  
**Selger:** Asia Shaheen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 38/42 kvm  
**Tomtstr.:** 1525 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 816  
**Andelsnr.:** 29  
**Oppdragsnr.:** 1205250368

# Fin og moderne 2-roms leilighet fra 2023 i 3.etasje. Heis. Balkong. Garasje

Fin 2-roms leilighet i et sentralt og attraktivt område på Lørenskog. Leiligheten har en god planløsning og består av entré/gang med praktisk garderobe, åpen stue- / kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, bad/wc og soverom. Leiligheten har utgang til balkong fra stue.

Det disponeres egen garasjeplass i garasjekjeller og bod med heisadkomst.

Tidsriktig standard med blant annet lys eikeparkett, pene fliser på bad, moderne kjøkken, sentralstyrt oppvarming og balansert ventilasjon.

IN-ordning på lån.

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



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 43  |
| Energiattest .....      | 63  |
| Nabolagsprofil .....    | 70  |
| Budskjema .....         | 151 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 38 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Sportsbod i felles kjeller.

3. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue 2.50m.

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke



kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1525 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for borettslaget.

### **Beliggenhet**

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

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

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

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

og discodans.

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

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

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

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

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

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

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra Gamleveien inn Bjarne Haugens gate. Gjesteparkering i garasjen. 2 timer gratis parkering rett over veien ved Triaden samt i Kåre B. Werners gate.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Stort boligbygg i ett borettslag oppført i 2023. Leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med trepanel og malte fasadeplater, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

## **Innhold**

3.etasje:

Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Garasjeplass og bod i kjeller

## **Standard**

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

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

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## **Hvitevarer**

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



**TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnader

**Parkering**

Parkering i felles garasjekjeller

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

8638740

**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**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme på stue / kjøkken, soverom og i entre/gang. Elektriske varmekabler på bad.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 676 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

**Formuesverdi primær**

Kr 942 703

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 770 812

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Akonto fjernvarme, felleskostnader, TV/bredbånd og Kapitalkost. Lån

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 805

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 814 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

26.03.2025

**Kommentar fellesgjeld**

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

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lørenskog Hageby Borettslag 1

**Organisasjonsnummer**

928261727

**Andelsnummer**

29

**Om borettslaget**

Beskrivelse av borettslaget:

Borettslagets navn: Lørenskog Hageby Borettslag 1

Org.nr. 928261727

Forretningsfører: OBOS

Revisor: PWC

Forsikring borettslag: Tryg Forsikring, med polisenummer 8638740.

Boligen er i forskriftsmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist fra ferdigstillelsesdato.

Borettslaget har IN-ordning, som gjør at man kan innfri evt. fellesgjeld på et senere tidspunkt.

Selskapet har fra 01.01.2025 en avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig.

Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til [energiservice@lyse.no](mailto:energiservice@lyse.no).

TV/Bredbånd: Kollektiv avtale med grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

A konto fjernvarme: Forbruk varmtvann og fyring avregnes akonto. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Borettslaget er tilknyttet Lørenskog Hageby Garasjesameie, som fungerer som et eget driftssameie for garasje plasser og felles anlegg.

Utdrag fra vedtekter vedrørende garasje:

(1) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, anleggseiendom, betegnet som gnr. 100, bnr. 814, i Lørenskog kommune ("Garasjeeiendommen").

Garasjeeiendommen består av arealer for "Boligparkering" . 385 p-plasser, arealer for "Næringsparkering" [150 p-plasser], felles adkomst- og kjørearealer, bodarealer, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby

Garasjeeiendommen er seksjonert og består av:

Seksjon nr 1 som er en næringsseksjon som består av hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 385] p-plasser ("Boligparkering")

Seksjon nr 2 som er en næringsseksjon som består hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 150] p-plasser ("Næringsparkering")

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Støyende arbeid må opphøre etter kl 21:00 på hverdager og etter kl 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager. Vanlig nattero skal finne sted etter kl. 23:00.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning. Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

Dersom avfallsanlegget går 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 styret for den enkelte andels regning.

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

Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.

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

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Regler for takterrassen:

takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelser og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.

- Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.

- Det må ikke brukes kullgrill og engangsgrill. Det er forbud grunnet brannfare.

- Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.

- Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.

- Totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.

- Forbud mot ballspill på takterrassen.

- Det må ikke hensettes private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.

- Regler for nattero gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenr.: OBOS01-98208103458

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 268.877.300,-

Restløpetid: 38 år 2 mnd

Term pr. år: 12



Avdragsfrihet til og med: 01.06.2033

Type rente: Flyt

Rente: 5,18 %

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Megler søker om styregodkjennelse på vegne av kjøper(e).

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Fra husordensreglene:

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Huns skal alltid føres i bånd på sameiets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal

fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 816 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 29 i Lørenskog Hageby Borettslag 1 med orgnr. 928261727

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/100/816:

14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1994 - Dokumentnr: 17232 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver akershus Energiverk

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1998 - Dokumentnr: 17808 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1999 - Dokumentnr: 977 - Bruksrett

Bestemmelse om parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2022 - Dokumentnr: 206434 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:816 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:816 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelser om rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over  
hverandres eiendommer  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:816 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Bestemmelse om spillvannsledninger, søppelsug og kummer  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:816 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/  
fjernvarme  
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:816 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1386826 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:433

01.01.2024 - Dokumentnr: 181399 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:816

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

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

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

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

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

04.09.2024 - Dokumentnr: 1903758 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1  
Gjelder bruksrett til felleslokale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om vedlikehold

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:814 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune  
Org.nr: 842 566 142  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Bjarne Haugens gate 41, datert 03.04.2023.

Byggets art: Nye boligblokker  
Midlertidig brukstillatelse er gitt for følgende del av tiltaket:  
Søknaden gjelder for Hus A (A1) 65 boenheter

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:  
Hus A del 2  
Hus B  
Hus C  
Hus D  
Plen og planter

Arbeider må være utført innen: 01.11.2025.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.



### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, barnehage, kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning.

Reguleringsplan: Skårer syd.

Gjeldende kommunedelplan: Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 676 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

1 677 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 685 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 688 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag på kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 000 Kommunale opplysninger  
20 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering  
6 500 Oppgjørshonorar  
4 500 Opplysninger fra forretningsfører  
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger/overtakelse per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 86 500

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

**Ansvarlig megler**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
lise.blomberg@aktiv.no  
Tlf: 922 04 164

**Ansvarlig megler bistås av**

Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicklas.wathne@aktiv.no  
Tlf: 467 48 878

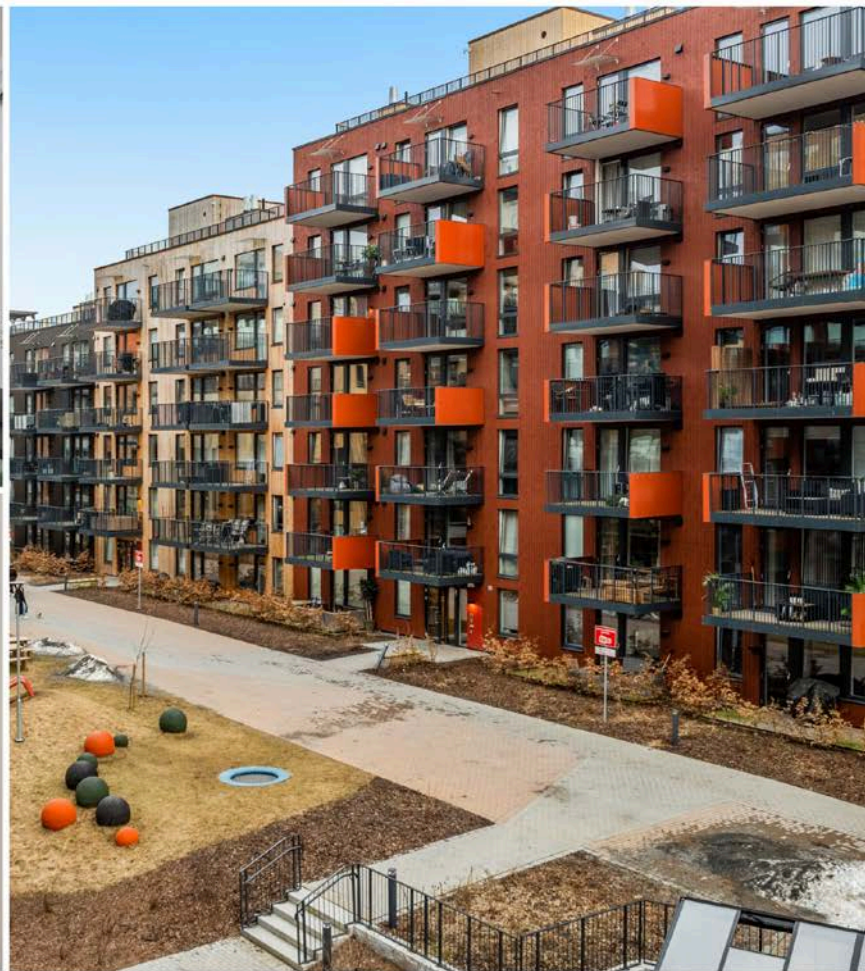
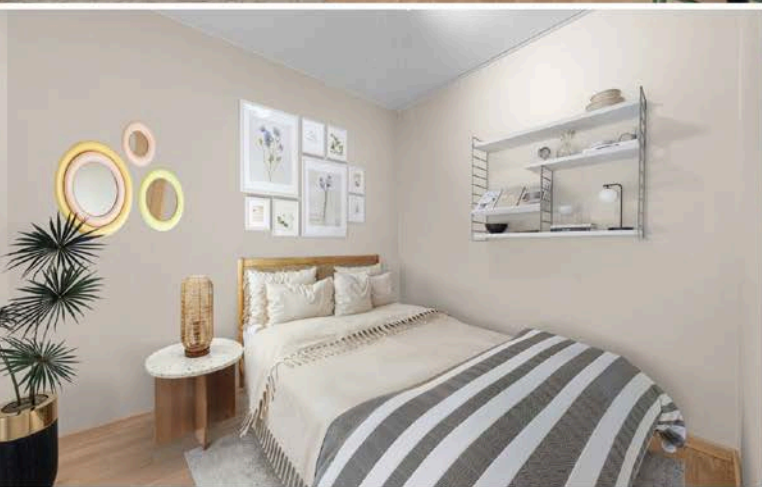
**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

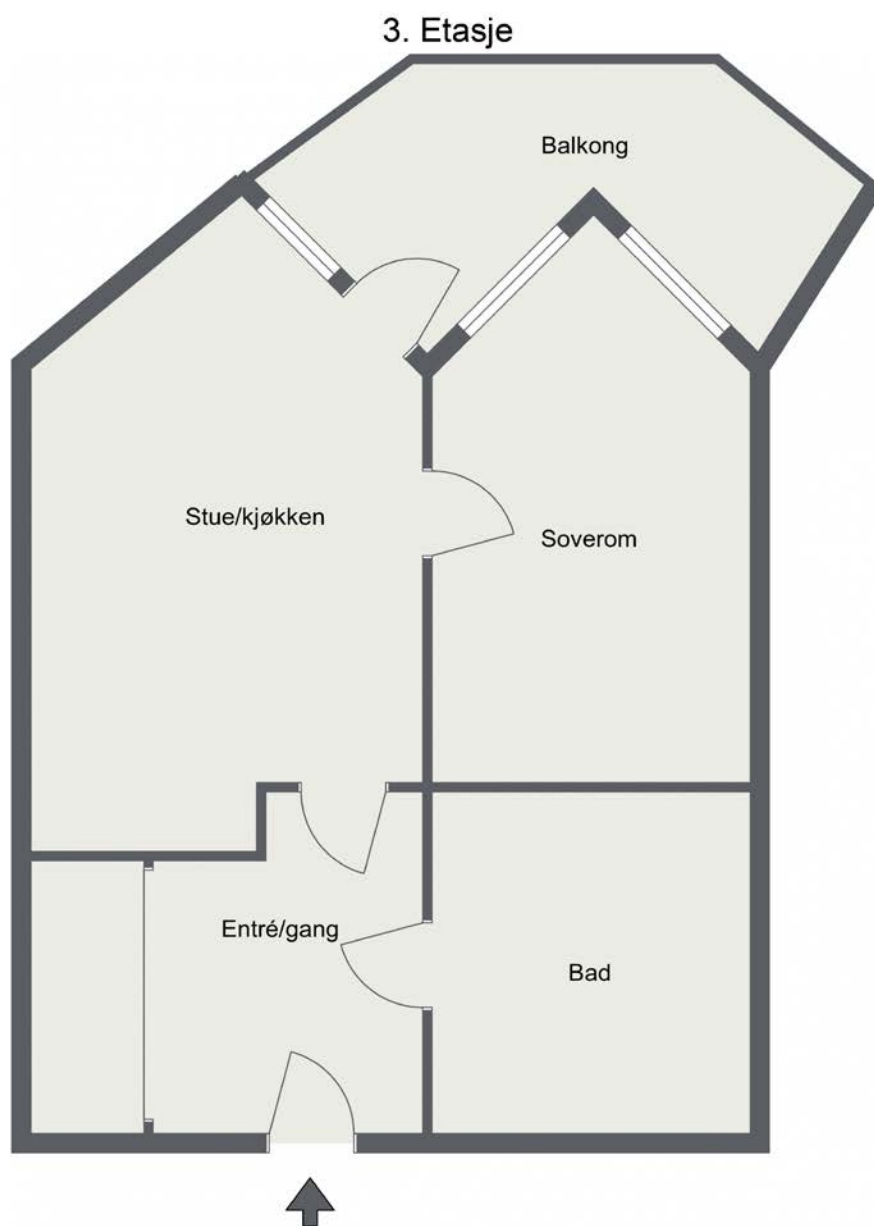
**Salgsoppgavedato**

05.01.2026





# Planteegning



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**Stue/kjøkken**







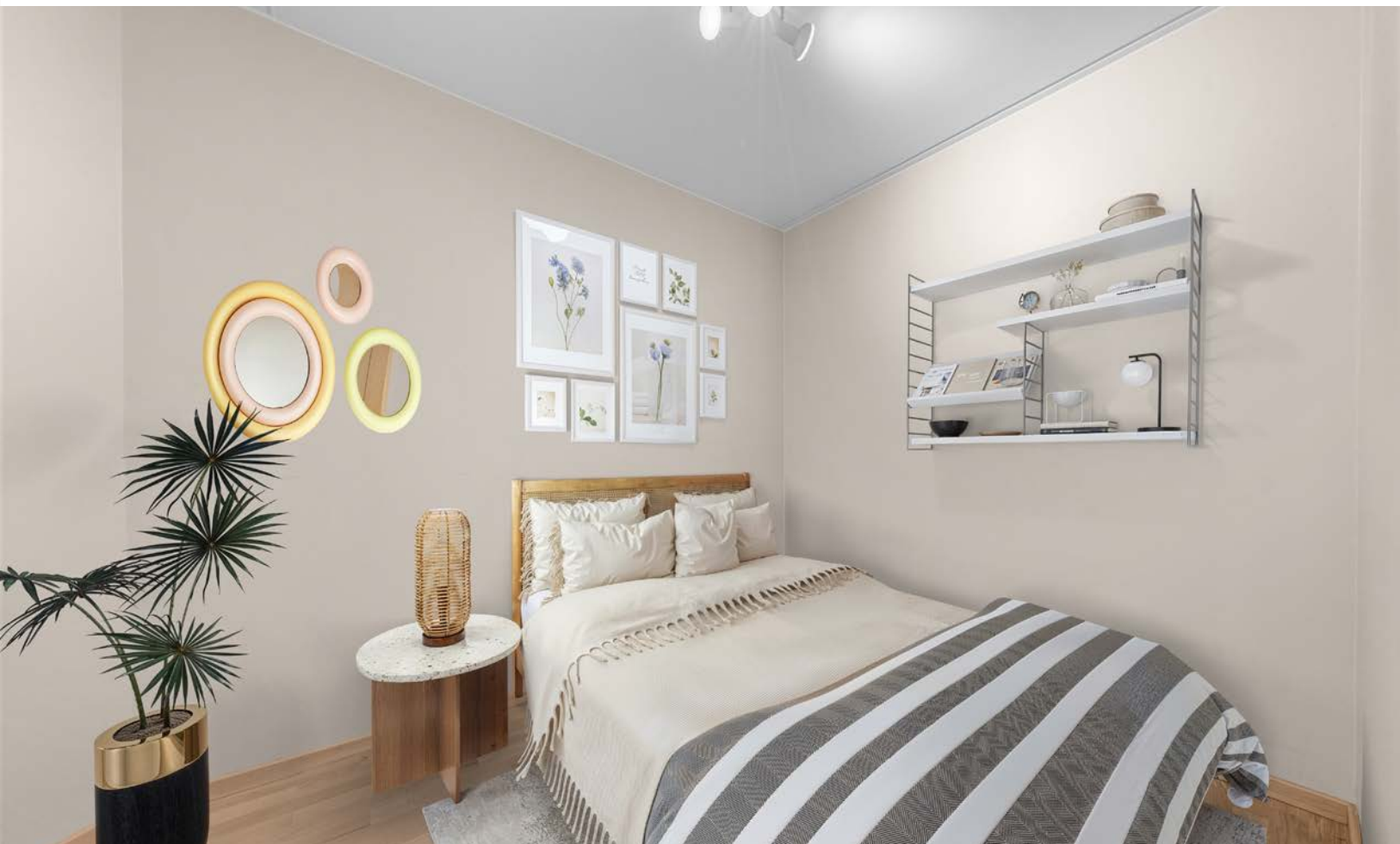


**Bad**



**Soverom**



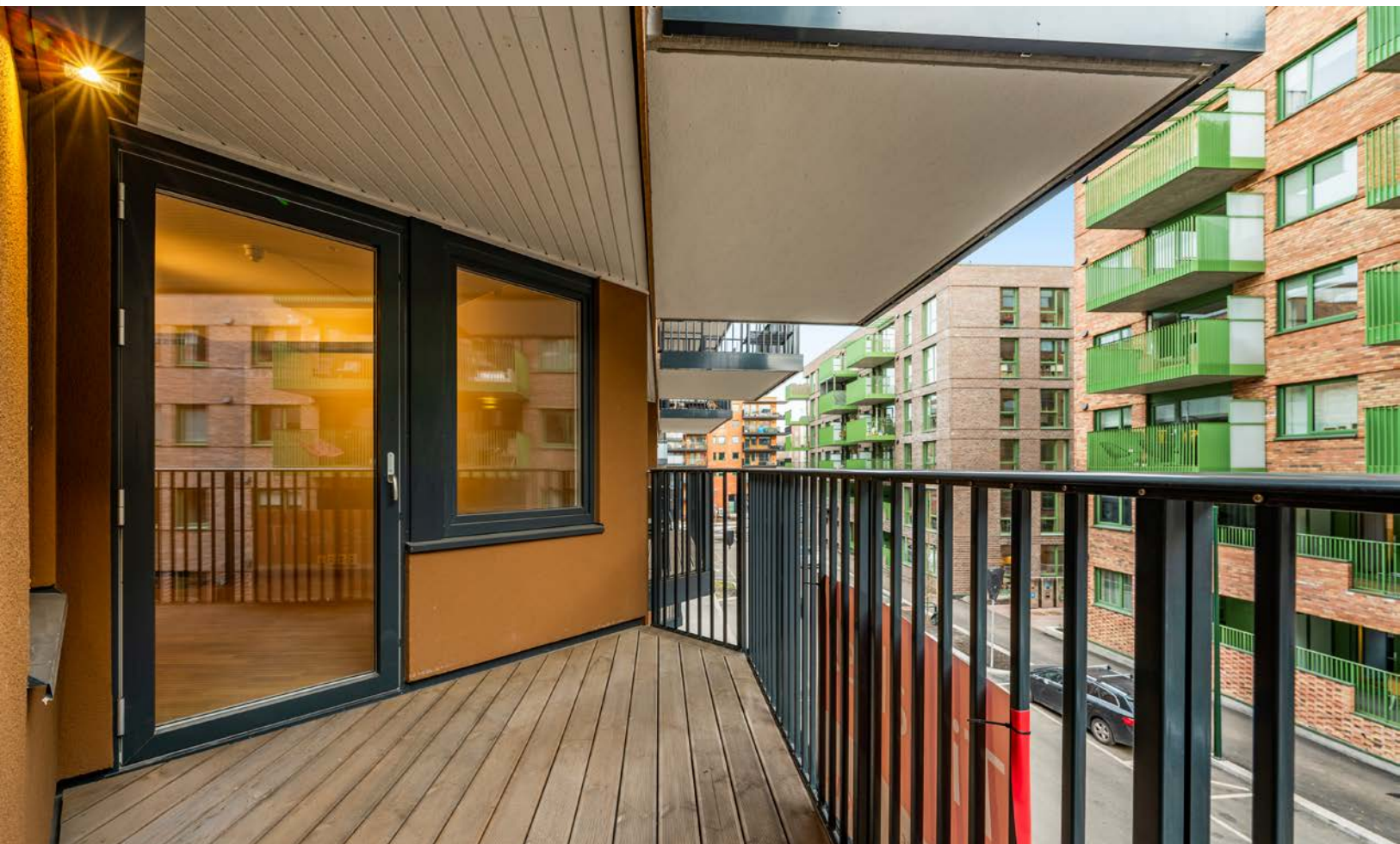


**Entré**



# Utebilder









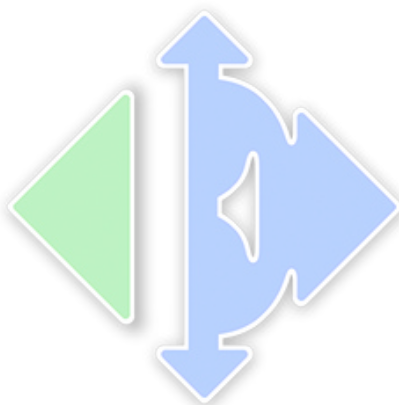




# Vedlegg



Leilighet  
Bjarne Haugens gate 41  
1475 Lørenskog



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 28/03/2025

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:100, Bnr: 816       |
| Hjemmelshaver:  | Asia Shaheen            |
| Seksjonsnummer: |                         |
| Festenummer:    |                         |
| Andelsnummer:   | 29                      |
| Byggeår:        | 2023                    |
| Tomt:           | Felleseie tomt 1 525 m² |
| Kommune:        | 3222 LØRENSKOG          |

## BEFARINGEN:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Oppdragsgiver:      | Asia Shaheen    |
| Befaringsdato:      | 26.03.2025      |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER |
| Vann:               | Offentlig       |
| Avløp:              | Offentlig       |
| Adkomst:            | Offentlig       |

## OM TOMTEN:

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



**OM BYGGEMETODEN:**

Stort boligbygg i ett borettslag oppført i 2023. Leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekkt med takpapp, yttervegger i betong forblendet med trepanel og malte fasadeplater, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Boligselskap: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Organisasjonsnr: 928 261 727

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 26.03.2026
- Egenerklæringsskjema 26.03.2025
- Megler (kommunale opplysninger og FDVer) 26.03.2025
- Samsvarserklæring utført av Elektro-Kontakten AS den 20.12.2022
- Byggetegninger fra byggeår

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hjemmelshaver har ikke selv bodd i leiligheten og ingen vesentlige endringer er gjort etter byggeåret.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 11 337,- pr. mnd. Ikke fremlagt

Herav:

- Akonto fjernvarme kr 535,-
- Felleskostnader kr 2.269,-
- TV/bredbånd kr 299,-
- Kapitalkost. lån 1 OBOS01 kr 8.234,-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:       | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Underetasje 1 |       | 4     |       |     |          |          |
| 3.etasje      | 38    |       |       | 8   |          |          |
|               |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING   | 38    | 4     | 0     | 8   |          |          |
| SUM BRA       | 42    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

38m2.

3.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

**BRA-e:**

4m2.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

BRA-i: 38m<sup>2</sup>.

3.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 4m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

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

Sum BRA: 42m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

3.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

TBA: 8m<sup>2</sup>.

3.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i stue 2.50m.

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod nr 15 i felles kjeller.

1 biloppstillingsplass nr 9 i felles parkeringskjeller.

Boder og biloppstillingsplasser er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

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

Oppholdsvær og 8 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

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

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

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

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

### ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme på stue, kjøkken, soverom og i entre/gang. Elektriske varmekabler på bad.

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

28/03/2025



August Magnus



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

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

Vegger: Fliser.  
 Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2023 inneholder:

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

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

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

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

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

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

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

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

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

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

Membranen er fra 2023  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2023. TGIU

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

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

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

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte gråmalte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

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

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

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

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, stue og soverom:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i normalt god stand. Det er noen små merker på vegg og ett lite hakk i tak/himling på stue som er å forvente utifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2022/2023.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert i fra byggeår, (ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert i fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i metallkonstruksjon med terrassebord av kompositt og metallrekkverk med rekkverkhøyde på 1m.

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

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

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

## 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Det er WC med innebygget sisterner.  
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

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

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Anlegget er kun visuelt inspisert. TG1

Det anbefales filterbyte og rens av avtrekkskanaler.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**



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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i garderobeskap.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Elektro-Kontakten AS den 20.12.2022.

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

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

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

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

---

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

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Asia Shaheen

---

## Boligen

Bjarne Haugens gate 41  
1475 FINSTADJORDET

3222-100/816/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---





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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

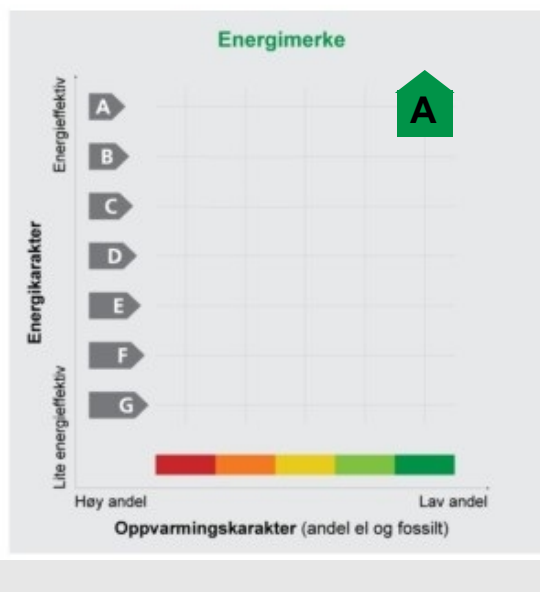
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Bjarne Haugens gate 41               |
| Postnr                | 1475                                 |
| Sted                  | FINSTADJORDET                        |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 100                                  |
| Bnr.                  | 816                                  |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 300799881                            |
| Bolignr.              | H0306                                |
| Merkenr.              | 32a8b177-2b35-4173-9ba1-14934da43afd |
| Dato.                 | 15.03.2023                           |
| Innmeldt av           | Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA        |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

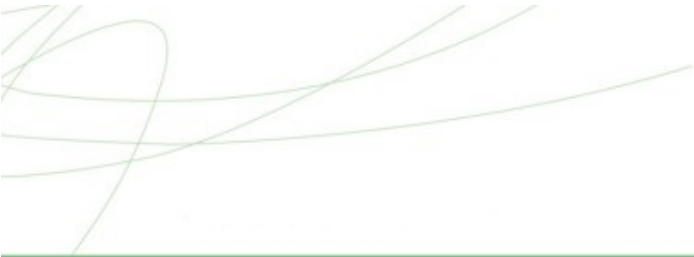
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

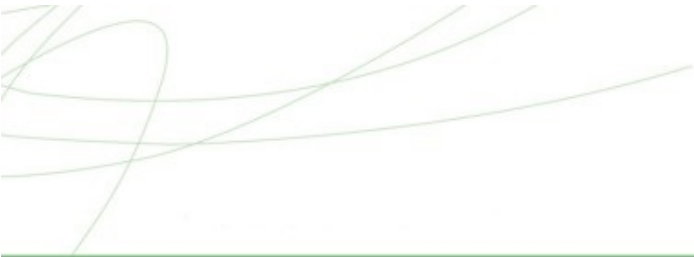
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

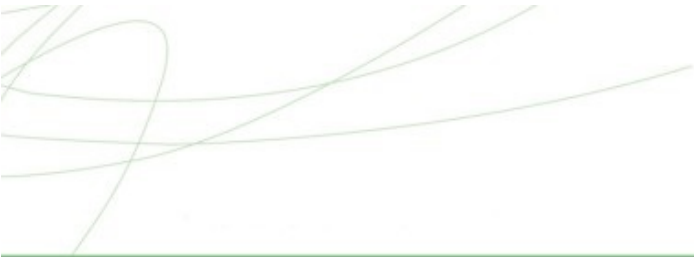
|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår:</b>                 | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       |              |
| <b>BRA:</b>                     |              |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 39           |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | 0            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja           |
|                                 | Ja           |

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

### Teknisk installasjon

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Ventilasjon:</b> | Annen/Ukjent ventilasjon |
|---------------------|--------------------------|





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 41  
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET  
Bolignr: H0306  
Dato: 15.03.2023 8:48:05  
Energimerkenr: 32a8b177-2b35-4173-9ba1-14934da43afd

Gårdsnr: 100  
Bruksnr: 816  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300799881

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2023          |

| Byggstandard | Nybygg       |
|--------------|--------------|
| Type bygg    | ENERGIREGLER |
| TEK standard | 2016         |

| Energivurdering         |     |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg              | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Varmeanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Kjøleanlegg             | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei |
| Er vurdering opplastet  | Nei |
| Dato for opplastning    |     |

|                                                                                           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 17 m²          |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²           |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²           |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 7 m²           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 39 m²          |
| Totalt BRA                                                                                | 39 m²          |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 97 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0.20 W/(m²·K)  |
| U-verdi for tak                                                                           | 0.00 W/(m²·K)  |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0.00 W/(m²·K)  |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0.90 W/(m²·K)  |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 18.1 %         |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0.12 W/(m²·K)  |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 83.2 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 0.40 1/h       |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 30.01.2023     |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 90 %           |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 90 %           |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden                         | 1.29 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden                   | 1.29 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 2.32 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 86 %           |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m²        |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21.0 °C        |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %          |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22.0 °C        |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²         |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0.50 kW/(l/s)  |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

|                                                                                                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1.95 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1.95 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3.00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1.80 W/m²                        |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5.10 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0.00 W/m²                        |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1.50 W/m²                        |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0.50                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0.20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0.39                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk;<br>Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren<br>oppvarming          |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                                  |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                          |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0.18 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0.90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2.10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9.00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0.80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0.85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.82 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0.86 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0.77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0.00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

|                                                                                                                                              |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| energivarer                                                                                                                                  | 0.00                       |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                                                | 0.98                       |
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                         | Oslo (MeteoNorm)           |
| Dato for beregning                                                                                                                           | 14.3.2023                  |
| Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                            |
| <b>Beregningsprogram</b>                                                                                                                     |                            |
| Navn programvare                                                                                                                             | SIMIEN                     |
| Versjon                                                                                                                                      | 6.02                       |
| Produsent / leverandør                                                                                                                       | ProgramByggerne            |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk                                                                                     | Dynamisk<br>timesberegning |
| <b>Energirådgiver</b>                                                                                                                        |                            |
| Firma                                                                                                                                        | Bygg Control AS            |
| Navn person                                                                                                                                  | Tomas Duda                 |
| <b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>                                                                           |                            |
| <b>NettoEnergibudsjettPrKvm</b>                                                                                                              |                            |
| Romoppvarming                                                                                                                                | 18.0                       |
| Ventilasjonsvarme                                                                                                                            | 1.7                        |
| Varmtvann                                                                                                                                    | 29.8                       |
| Vifter                                                                                                                                       | 7.3                        |
| Pumper                                                                                                                                       | 0.8                        |
| Belysning                                                                                                                                    | 11.4                       |
| Teknisk utstyr                                                                                                                               | 17.5                       |
| Romkjøling                                                                                                                                   | 0.0                        |
| Ventilasjonskjøling                                                                                                                          | 0.0                        |
| TotaltNettoEnergibehov                                                                                                                       | 86.5                       |
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                                                                                                 | 3,498 kWh/år               |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                                                                                       | 90.15 kWh/(m²·år)          |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima                                                                     | 2,061 kWh/år               |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                                                                                            | 90.15 kWh/(m²·år)          |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                                                                                      | 3,498 kWh/år               |
| <b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>                                                           |                            |
| Elektrisitet                                                                                                                                 | 0 kWh/år                   |
| Olje                                                                                                                                         | 0 liter/år                 |
| Gass                                                                                                                                         | 0.0 Sm³/år                 |
| Fjernvarme                                                                                                                                   | 0 kWh/år                   |
| Biobrensel                                                                                                                                   | 0 kg/år                    |
| Annen energivare                                                                                                                             | 0 kWh/år                   |
| Totalt                                                                                                                                       | 0 kWh/år                   |
| <b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>                                                                                                |                            |
| Elektrisitet                                                                                                                                 | 1,586 kWh/år               |
| Olje                                                                                                                                         | 0 kWh/år                   |
| Gass                                                                                                                                         | 0 kWh/år                   |
| Fjernvarme                                                                                                                                   | 1,912 kWh/år               |
| Biobrensel                                                                                                                                   | 0 kWh/år                   |
| Annen energivare                                                                                                                             | 0 kWh/år                   |
| Totalt                                                                                                                                       | 3,498 kWh/år               |
| Sum andel elektrisitet, olje og gass                                                                                                         | 25.6 %                     |

# Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 41 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Triaden i Gamleveien<br>Linje 110, 110E, 310, 315, 316 | 1 min<br>0.1 km   |
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1                          | 9 min<br>4.1 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                       | 19 min<br>15.9 km |
| Oslo Gardermoen                                        | 30 min            |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 22 klasser     | 4 min<br>0.3 km  |
| Rasta skole (1-7 kl.)<br>582 elever, 28 klasser        | 13 min<br>1.1 km |
| Åsen skole (1-7 kl.)<br>308 elever, 15 klasser         | 15 min<br>1.1 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>310 elever, 28 klasser   | 13 min<br>1 km   |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>565 elever, 37 klasser       | 21 min<br>1.8 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever               | 20 min<br>1.7 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>3.9 km  |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

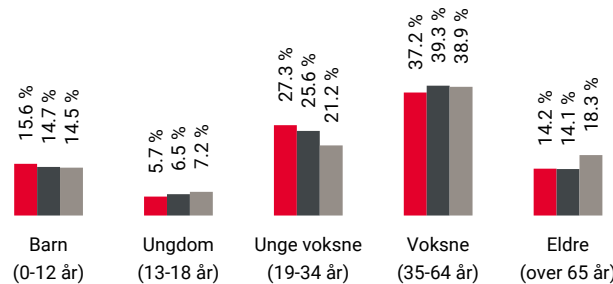
Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## 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>0.3 km |
| Benterud barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Løken barnehage (1-5 år)<br>93 barn    | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Triaden<br>PostNord        | 3 min<br>0.2 km |
| Rema 1000 Løkenhagen<br>Post i butikk | 3 min<br>0.2 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



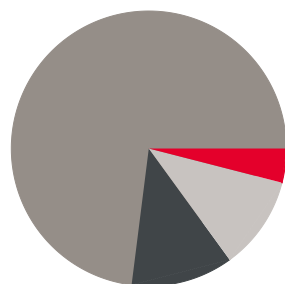
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

|  |                                |       |        |
|--|--------------------------------|-------|--------|
|  | Triaden sportssenter<br>Squash | 3 min | 0.2 km |
|  | Finstad balløkke<br>Ballspill  | 6 min | 0.6 km |
|  | SATS Triaden                   | 3 min |        |
|  | Sporty 60+                     | 3 min |        |

## Boligmasse



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

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

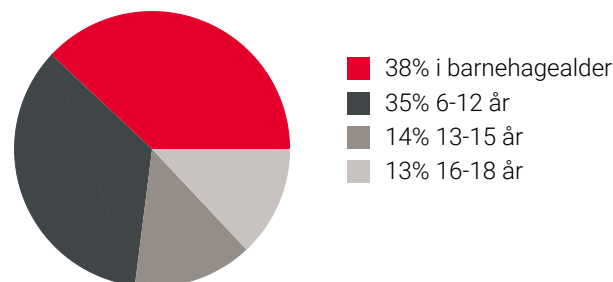
Sitat fra en lokalkjent



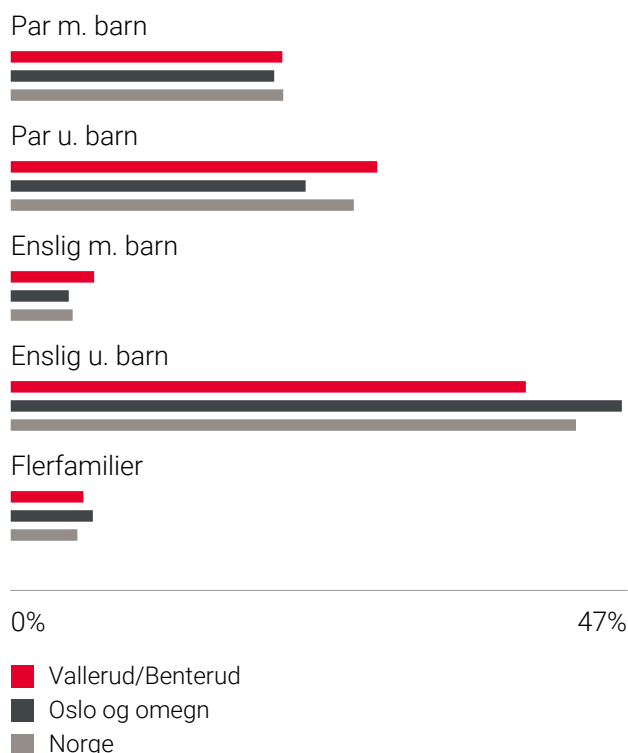
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



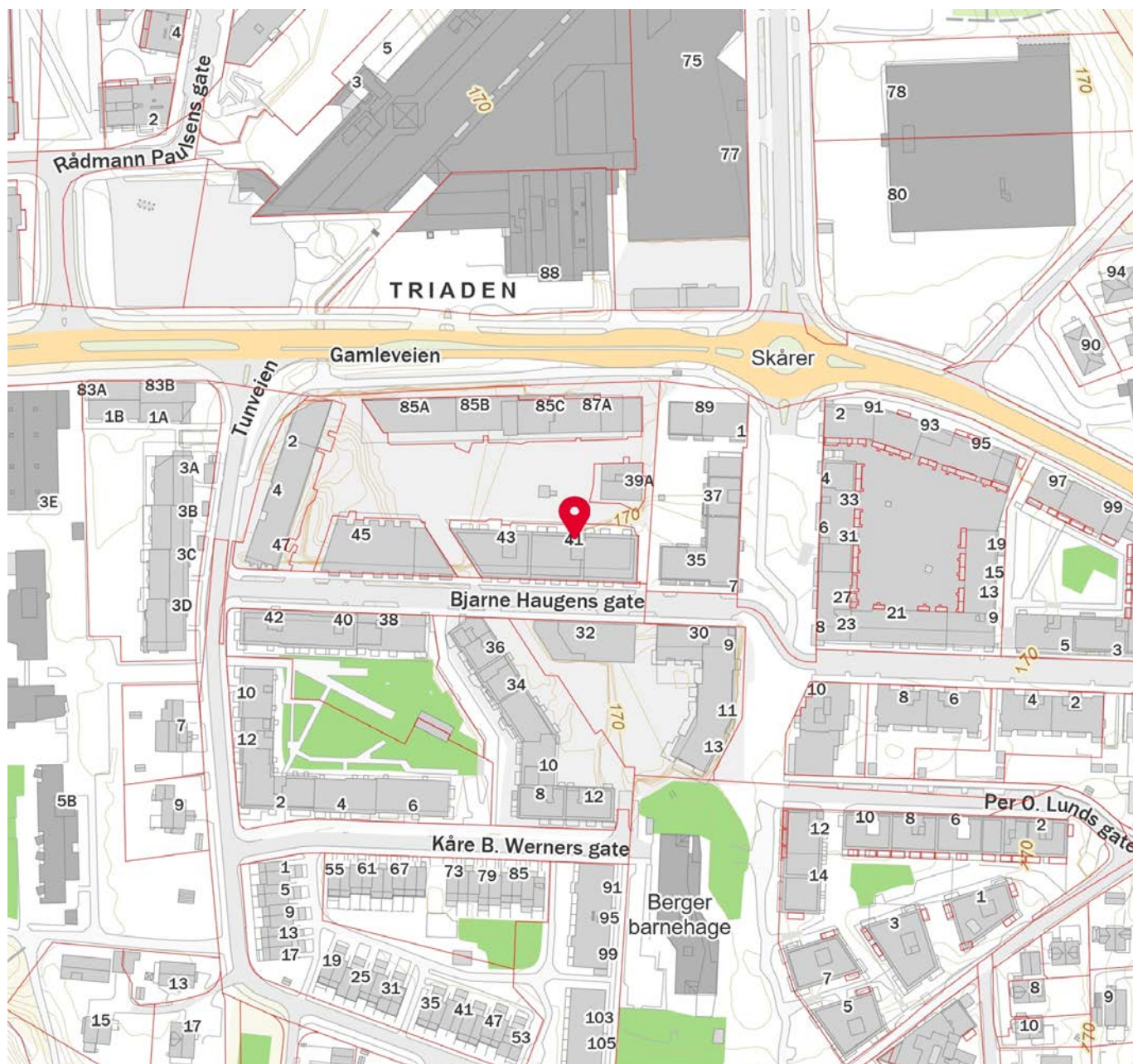
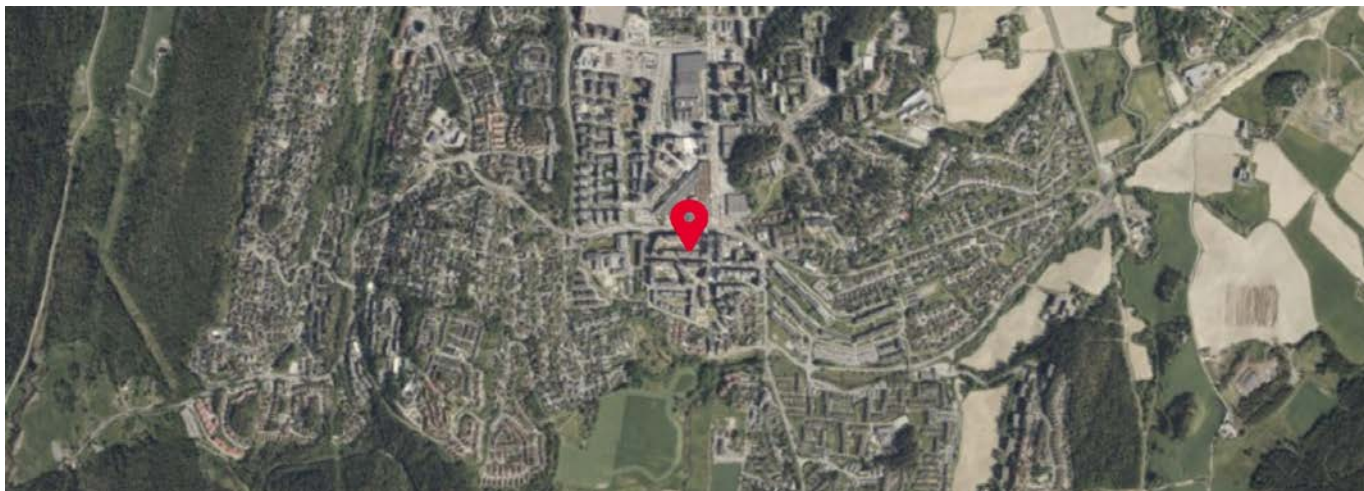
## Familiesammensetning



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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2291

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

## Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2291>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Fellesrom Lørenskog Hageby.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Redgjørelse fra tidligere styreleder Ari Marofi

Tidligere styreleder Ari Marofi ble avsatt gjennom mistillit i det ekstra ordinære årsmøtet den 27.februar 2025.

I etterkant av dette ønsker han å fremlegge informasjon og dokumentasjon som han mener er viktige for alle beboere og andelshavere å være orientert om. Da det kan inneholde personsensitive dokumenter, gjøres dette kun på det fysiske årsmøtet.

Det blir en orienteringssak på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

## 7. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kari-Anne Lindland er valgt.

---

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

---

Sak 3

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 2291 Årsregnskap 2024.pdf

---

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

---

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Vi har innhentet tilbud fra tre kvalifiserte kandidater til vervet som ekstern styreleder for borettslaget vårt. Alle har relevant erfaring, men med ulik bakgrunn, prismodell og servicenivå.

Det er svært utfordrende å gjøre en direkte sammenligning mellom kandidatene da de har ulik bakgrunn, kompetanse og prismodeller. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å sette seg grundig inn i de vedlagte tilbudene fra hver kandidat. Nedenfor er en sammenligning vi i styret har prøvd å gjøre etter beste evne.

#### Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl. mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

#### Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.



- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:** Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

#### Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansrådgiver. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

#### Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen:* Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran:* Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest total kostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen:* Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Harald Benestad Anderssen**  
Ekstern styreleder Harald Benestad Anderssen fra Law.
- **Kai Kristoffersen**  
Ekstern styreleder Kai Kristoffersen fra Allebo Styrebistand.
- **Thomas Myran**  
Ekstern styreleder Thomas Myran fra Styre og ledelse

##### Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Knudsen**  
Melder min interesse som styremedlem. Har de siste månedene sittet som vara medlem i Lørenskog hageby 1. Har tidligere vært både varamedlem og styremedlem der jeg bodde tidligere.
- **Diea Koshish**  
Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. **Motivasjon** – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. **Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:**

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

**Arbeidserfaring som kan være relevant:**

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

**Kompetanse som kan være nyttig for styret:**

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

**Tilgjengelighet**

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

**Annet – Personlige egenskaper**

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

• **Inge Karlsen**

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

• **Maryam Hussain**

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

• **Sonika Kaur**

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner.

Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mammapermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

**Følgende stiller til valg som varamedlem:**

- **Diea Koshish**

Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

- **Inge Karlsen**

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

- **Lene Sophie Lerdahl**

- **Maryam Hussain**

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

- **Sonika Kaur**

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef

krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner.

Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mamma permisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

## **Vedlegg**

1. CV- Kai Kristoffersen 2025-Allebo (1).pdf
2. ALLEBO tilbud Kai Kristoffersen.pdf
3. Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf
4. TILBUD - Thomas Myran.pdf
5. Presentasjon - Thomas Myran.pdf
6. Veiledende tilbud og honorar 2024/2025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf

---

Sak 7

## **Husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene vedtas

#### **Vedlegg**

8. Husordensregler-BRL1-LH.pdf

---



## Styrets årsrapport

### Styrets medlemmer (april 2024 - april 2025)

Etter årsmøtet i april 2024 ble følgende personer valgt inn i styret:

- **Styreleder:** Ari Marofi
- **Styremedlemmer:** Mehdi Sharifi, Celine Garas Hansen, Haider Ali Christi og Omid Mirmotahari

I løpet av 2024 har det vært enkelte endringer i styresammensetningen. Mehdi Sharifi trådte ut av styret september 2024. I november 2024 ble Stine Jenssen valgt inn som nytt styremedlem, og Bjørn Magnus Knudsen som varamedlem. I tillegg hadde styret utfordringer med å få kontakt med det andre valgte varamedlemmet Muhammad Amir Saeed. Han trådte derfor inn i februar 2025.

Ari Marofi måtte gå av etter ekstraordinær generalforsamling 27.februar 2025 der det ble stilt krav om mistillit. Stine Jenssen trådte deretter inn som styreleder og har sittet som styreleder i perioden 27.februar 2025 frem til årsmøtet 2025.

Haider Ali Christi valgte å trekke seg 8.mars 2025 og Muhammad Amir Saeed trakk seg 18.mars 2025.

### Arbeidsområder og tiltak i 2024 og 2025:

I løpet av perioden har styret arbeidet aktivt med å ivareta borettslagets interesser. Det har blitt avholdt månedlige styremøter, noen ganger flere ganger i måneden når det har vært mye. Det er blitt gjennomført en rekke møter med blant annet OBOS, Fredensborg, Lørenskog kommune, Betonmast, Securitas, Politiet, samt de andre borettslagene i områdene.

Arbeidsmengden har til tider vært høy, og flere saker har krevd betydelig innsats utover vanlig møtetid – inkludert kveldsmøter og ekstraarbeid i ukedagene og helger.

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært rettet mot å håndtere vedvarende problemer knyttet til:

- Hærverk på eiendommen, både utvendig og innvendig
- Arbeid med inngåelse og regulering av serviceavtaler
- Rydde og kaste søppel på eiendommen
- Økonomi
- Kontroll etter vasking av fellearealer
- Følge opp ulovlig parkering i garasjen og på gårdsplassen
- Ulovlig utløsning av brannalarmer og KAC (nødåpner) utenfor nødsituasjoner
- Ulovlig utleie
- Utfordringer rundt søppelsjakt, åpne tette nedkast, møter med kommunen om dette samt kontakt med logiwaste.
- Videokamera - Avtale med Enter Security
- Solskjerming - innhenting av tilbud og befaringer
- Få på plass nytt renholdsbyrå
- Maling av fellesarealet utført av utbygger
- 1-års befaring med utbygger
- Kontroll av fellesarealer og overholding av ordensregler - jevnlig inspeksjonsrunder
- Følge opp telefoner og meldinger fra beboere om enkeltsaker

- Planlegge og gjennomføring av ordinært og ekstraordinært årsmøte
- Oppdatere beboere gjennom Vibbo, sms og e-post
- Skape og opprettholde samarbeid med styrene i Lørenskog Hageby og nabo borettslagene
- Følge opp reklamasjonssaker. Kontakt og befaringer med både utbygger og diverse leverandører angående dette
- Reklamasjonssaker som omfatter: trapper, gulv i bod området, nødlys, belysning i bod området, utelys, dører, for høye terskler fra garasje til bygg, fukt ibod-området, lekkasje i taket i fellesgangen

Styret har i løpet av året jobbet med å få på plass et nytt og velfungerende kamerasystem for å bedre sikkerheten og forebygge uønsket aktivitet. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for å utbedre og fikse skader som følge av hærverk og reklamasjonssaker.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp beboere og sende ut varsler i tilfeller hvor reglene er blitt brutt. I løpet av året har det vært merkbar forbedring knyttet til både forsøpling, brannalarmutløsning og skadeverk.

Som en del av arbeidet for å styrke bomiljøet og det sosiale samholdet blant beboerne, arrangerte styret et julebord i desember 2024. Tiltaket ble godt mottatt og opplevdes som en positiv og samlende aktivitet.

#### Interne utfordringer i styret i 2024

Dessverre har deler av styrearbeidet i 2024 blitt påvirket av en vedvarende intern konflikt. Dette har ført til forsinkelser og redusert fremdrift i enkelte saker. Konflikten kulminerte til et ekstraordinært møte der det ble reist mistillit mot daværende styreleder Ari Marofi, heretter omtalt som tidligere styreleder.

Styret forsøkte i forkant flere omganger å løse konflikten internt og med bistand fra Obos, men så seg til slutt nødt til å ta saken videre for å sikre borettslagets interesser og grunnet den vedvarende belastningen situasjonen førte til for styrets arbeid og samarbeidsklima.

Bakgrunnen for konflikten var blant annet: Tidligere styreleder har gjentatte ganger unnlatt å følge vedtak i styret og tatt egne beslutninger uten forankring. Han har også utøvet svært manglende økonomisk forståelse og oppfølging av kostnader (som har belastet borettslaget betydelige kostnader). I tillegg har han også foretatt utbetaling til sitt eget firma uten styrevedtak. Eksterne aktører har meldt om trakasserende oppførsel, og han har sagt opp avtaler uten styrevedtak. Flere leverandører ønsker ikke lenger kontakt med ham grunnet respektløs opptreden. Det har også vært gjentatt aggressiv og upassende oppførsel mot øvrige styremedlemmer.

#### Veien videre etter ekstraordinært årsmøte i 2025

Den påfølgende perioden, mars-april 2025, har vært vesentlig bedre samarbeid og høyere produktivitet i styret. Arbeidsklimaet har vært betydelig forbedret, og dette har gitt gode resultater.

Noen av tiltakene styret har gjennomført etter det ekstraordinære årsmøtet i februar 2025 inkluderer:

- **Økonomisk opprydning:** Etter at styret fikk tilgang til fakturasystemet, ble det avdekket en rekke ubehandlede fakturaer – enkelte datert helt tilbake til juli 2024 – samt flere inkassosaker. Disse er nå håndtert, og borettslaget har igjen kontroll over betalingsflyten.
- **Avdekking av feilfakturerings:** Styret reagerte på uvanlig høye fakturaer fra Lørenskog kommune, noe som førte til en gjennomgang av fakturahistorikk tilbake til 2023. Her ble det oppdaget betydelige feil og avvik. Gjennom grundig og arbeidskrevende gjennomgang er det avdekket at borettslaget er blitt feilfakturerert for over kr 750 000. Det er satt inn en betydelig innsats for å få dette tilbakeført, det er en pågående prosess.
- Gjennomført en fullverdig **HMS-rutine** og avdekket avvik som er blitt rapportert.
- Forenklet **nøkkelbestilling** i Vibbo da vi ser et stort behov for dette.

- Fulgt opp **Techem** med å aktivere målere slik at alle andelshavere får riktig og rettferdig kostnader tilknyttet forbruk.
- Det har vært mye arbeid med å kartlegge og jobbe frem en løsning for å dele **brannsløyfen**. Siste nytt og status deles på årsmøtet.
- Styret oppdaget at det ikke har vært skiftet filter på ventilasjonsanlegget og at det manglet service-avtale. Dette er håndtert og **ventilasjonsanlegget er i god drift**.
- **Redusert lånerente**: Vi har forhandlet frem en ny avtale med OBOS-banken og fått deres best tilgjengelige rente. Fra 6. mars 2025 er renten satt ned til 5,35 %. Dette gir borettslaget en årlig besparelse på 268.877 kr i rentekostnader. En viktig seier som kan bidra til lavere felleskostnader fremover.
- Organisering og tilrettelegging for rengjøring av bodområdet og garasje.
- Forbedret brannsikkerhet på takterassen etter en rekke branner i nærområdet. Det er montert brannslukkere ved begge utgangsdørene til taktarassen. I tillegg er det montert "Røyking forbudt"-skilt.
- **Allmøte med beboere**: Det nye styret gjennomførte et allmøte for å fremme åpenhet, tillit og fellesskap. Det var stor oppslutning, god stemning og mange hyggelige samtaler. Samlingen ble opplevd som en suksess og vil etter planen gjentas. Et lite, men hyggelig høydepunkt: nesten alle kakene forsvant – noe vi tolker som et godt tegn!

#### Videre utfordringer etter ekstraordinært årsmøte

Styrearbeidet har blitt betydelig bedre internt etter det ekstraordinære årsmøtet, men utfordringene har dessverre vært vedvarende utenfor styret. Tidligere styreleder mobiliserte i forkant av årsmøtet en gruppe andelshavere basert på uriktige påstander. Denne bevisste villedningen førte til at det ekstraordinære årsmøtet utviklet seg til en ubehagelig opplevelse for flere tilstedeværende.

I etterkant fremmet samme gruppe et mistillitsforslag mot sittende styre med påstand om 17 underskrifter, hvorav kun 4 kunne bekreftes. Til tross for gjentatte forespørsler fikk styret ikke konkrete begrunnelser for de fremsatte anklagene.

Det sittende styret har blitt utsatt for systematisk trakassering fra tidligere styreleder på Vibbo-plattformen, som har skapt et betydelig utfordrende arbeidsmiljø. Spesielt alvorlig er gjentatte publiseringer av personsensitiv informasjon i strid med plattformens retningslinjer. Vedkommende har også kontaktet leverandører og samarbeidspartnere etter mistillitsmøtet, med negative konsekvenser for både styret og eksterne relasjoner.

Til tross for målrettet arbeid med vedlikehold, sikkerhet og bomiljøforbedringer, har motstand fra enkelte andelshavere gjort arbeidet svært krevende. Den vedvarende trakasseringen utgjør en betydelig psykisk belastning for styremedlemmene, særlig i møte med ubegrunnede anklager.

Av hensyn til egen helse og arbeidsmiljø har styret besluttet å fratre sine verv, i håp om at et nytt styre kan arbeide under mer konstruktive forhold. Vi takker beboere og andelshavere for forståelse og engasjement det siste året, og håper på et mer stabilt og produktivt styreår fremover.

Vi setter stor pris på tilliten vi har fått og alle bekjentskapene vi har fått gjennom styrearbeidet. Det har vært en lærerik opplevelse – både på godt og vondt. På tross av utfordringer og uenigheter, tar vi med oss mange gode minner. Vi har fått muligheten til å utvikle både vennskap, kunnskap og erfaringer som vi vil ta med oss videre. Takk for samarbeidet og for muligheten til å være en del av fellesskapet i borettslaget.

#### Kommentar til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om

budsjett for 2025. Merk at denne ble utarbeidet først i oktober 2024 og hensyntar ikke de siste funnene det nye styret har gjort i april 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Lån**

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### **Avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at det i budsjettet er tatt med akonto fjernvarme. I årets regnskap er dette ført i balansen.

Driftskostnadene:

Energi og fyring er lavere enn budsjettet og skyldes at fjernvarmekostnadene er lagt i balansen.

Andre driftskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes innstallering av kameraovervåkning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 850 690.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 10 % felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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>.

Oslo, 2. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>1 396 908</b> | <b>-15 197</b>   |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 4 691 751        | 831 016          |
| Tilført bygg                         |      |                  | -296 370 189     |
| Tillegg for nye langsiktige lån      |      |                  | 273 783 300      |
| Investering i aksjer/andeler         |      |                  | -30 000          |
| Mellomværende L.H. Utvikling AS      |      |                  | 21 405           |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd        |      |                  | 22 916 789       |
| Utsatt skattefordel                  |      |                  | 252 884          |
| Tilført EK                           |      |                  | 6 900            |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 15   | 12 240           | 0                |
| Fradrag kjøpesum anl.midler          | 15   | -367 210         | 0                |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 18   | -2 883 000       | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>1 453 782</b> | <b>1 412 105</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>2 850 690</b> | <b>1 396 908</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 4 000 625        | 3 394 880        |
| Kortsiktig gjeld                  | -1 149 935       | -1 997 973       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>2 850 690</b> | <b>1 396 907</b> |

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                    |                   |                    |                    |
| Kapitalkostnader                   |      | 14 755 261         | 6 038 998         | 13 680 000         | 14 765 000         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 177 344          | 5 337 307         | 5 155 000          | 4 200 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 936 592            | 889               | 0                  | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>19 869 197</b>  | <b>11 377 194</b> | <b>18 835 000</b>  | <b>18 965 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                   |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -21 150            | -14 100           | -22 000            | -22 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -150 000           | -100 000          | -150 000           | -150 000           |
| Avskrivninger                      | 15   | -12 240            | 0                 | 0                  | -12 240            |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -14 175            | -10 500           | -12 000            | -15 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -154 685           | -97 934           | -156 000           | -164 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -133 208           | -72 114           | -20 000            | -50 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -311 158           | -320 320          | -400 000           | -300 000           |
| Forsikringer                       |      | -144 898           | -160 347          | -353 000           | -200 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 306 726         | -654 934          | -1 463 000         | -1 100 000         |
| Energi/fyring                      | 10   | -243 605           | -114 643          | -1 278 000         | -250 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -405 444           | -236 509          | -405 444           | -422 000           |
| Andre driftskostnader              | 11   | -462 570           | -127 460          | -366 000           | -450 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-3 359 859</b>  | <b>-1 908 861</b> | <b>-4 625 444</b>  | <b>-3 135 240</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>16 509 338</b>  | <b>9 468 333</b>  | <b>14 209 556</b>  | <b>15 829 760</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 2 883 000          |                   |                    |                    |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>19 392 338</b>  |                   |                    |                    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                   |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 63 455             | 12 745            | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -14 764 042        | -8 650 062        | -13 678 000        | -14 765 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-14 700 587</b> | <b>-8 637 317</b> | <b>-13 678 000</b> | <b>-14 765 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>4 691 751</b>   | <b>831 016</b>    | <b>531 556</b>     | <b>1 064 760</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                   |                    |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 4 691 751          | 831 016           |                    |                    |

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 296 370 189        | 296 370 189        |
| Tomt                             |      | 94 748 811         | 94 748 811         |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 354 969            | 0                  |
| Aksjer og andeler                | 16   | 30 000             | 30 000             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>391 503 969</b> | <b>391 149 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                  |      | 154 233            | 0                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 147 826            | 140 301            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 17   | 816 570            | 310 307            |
| Energiavregning                  | 18   | 15 998             | 0                  |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 1 307 733          | 1 439 111          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 0                  | 1 250              |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 1 558 266          | 1 503 912          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>4 000 625</b>   | <b>3 394 880</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>395 504 594</b> | <b>394 543 880</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 113 * 5 000 |      | 565 000            | 565 000            |
| Opptjent egenkapital             | 19   | 5 523 659          | 831 908            |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>6 088 659</b>   | <b>1 396 908</b>   |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 20   | 270 900 300        | 273 783 300        |
| Borettsinnskudd                  | 21   | 117 335 700        | 117 335 700        |
| Annen langsiktig gjeld           | 22   | 30 000             | 30 000             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>388 266 000</b> | <b>391 149 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                  |      | 1 069 257          | 430 280            |
| Skyldige offentlige avgifter     |      | 0                  | 1 955              |
| Påløpte renter                   |      | 80 678             | 1 272 155          |
| Energiavregning                  |      | 0                  | 293 582            |

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>1 149 935</b> | <b>1 997 973</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>395 504 594</b> | <b>394 543 880</b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 23 | 391 119 000 | 391 119 000 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Lørenskog, 29.04.2025  
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Stine Jenssen                      Haider Ali Chishti      Celine Hansen

Omid Mirmotahari

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp, og ført av forretningsfører OBOS, i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Felleskostnader            | 3 771 900  |
| Kabel-TV                   | 405 444    |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 14 721 784 |



|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 33 477           |
| Overført til kapitalkostnader        | -14 755 261      |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 177 344</b> |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Innkrevd for garasje                | 129 900        |
| Viderefakrureringer                 | 50 854         |
| Viderefakrurerte kommunale avgifter | 755 838        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>          | <b>936 592</b> |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -21 150        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-21 150</b> |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

Det er utbetalt kr 4 375 for renhold til A&N Renhold AS, eid av daværende styreleder.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 175.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -89 911         |
| OPAK AS                                        | -13 576         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 721         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-133 208</b> |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -56 370         |
| Drift/vedlikehold elektro       | -51 410         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg    | -107 148        |
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -96 229         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-311 158</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -452 974          |
| Renovasjonsavgift             | -297 324          |
| Kommunale avgifter            | -556 428          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 306 726</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -243 436        |
| Fjernvarme                 | -168            |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-243 605</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -15 000         |
| Vaktmestertjenester              | -127 713        |
| Vakthold                         | -79 781         |
| Renhold ved firmaer              | -145 777        |
| Snørydding                       | -22 315         |
| Andre fremmede tjenester         | -63 641         |
| Trykksaker                       | -5              |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -3 270          |
| Andre kontorkostnader            | -305            |
| Porto                            | -190            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 976          |
| Velferdskostnader                | -1 597          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-462 570</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 101         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 54 354        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>63 455</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -14 755 261        |
| Renter på leverandørgjeld          | -8 781             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-14 764 042</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2023 | 296 370 189        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>296 370 189</b> |

Gnr.100/bnr.816 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraovervåkning

Avskrives lineært over 10 år

Tilgang 2024 367 210

Avskrevet i år -12 240

354 969

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 354 969**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 240**

---

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS er på kr 30 000.

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 60 732

Periodisering 755 838

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 816 570**

---

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 619 177

---

**SUM INNTEKTER -1 619 177**

---

**KOSTNADER**

Fjernvarme 1 635 175

---

**SUM KOSTNADER 1 635 175**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING 15 998**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital            | 2 640 659        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 0                |
| Egenkapital fra IN 2024         | 2 883 000        |
| Reduksjon EK fra IN             | 0                |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>5 523 659</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| OBOS Boligkreditt AS                 |                     |
|                                      | -373 783            |
| Opprinnelig 2023                     | 300                 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0                   |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0                   |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 0                   |
| Nedbetalt i år, IN                   | 2 883 000           |
|                                      | -270 900 300        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>   | <b>-270 900 300</b> |

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr          | OBOS<br>Boligkreditt AS<br>Potensiell endring i felleskostnader<br>fra 01/06-2033 | Første avdrag er<br>30/06-2033 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 21                    |                                                                                   | 1 200                          |
| 5, 6, 8, 9            |                                                                                   | 1 950                          |
| 16, 17, 19, 20        |                                                                                   | 2 000                          |
| 28, 29                |                                                                                   | 2 050                          |
| 2, 12, 13, 22, 24, 25 |                                                                                   | 2 100                          |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 31, 32, 34, 36, 37, 40 | 2 100 |
| 41, 43, 44, 46, 67, 69 | 2 100 |
| 72                     | 2 100 |
| 48, 49, 52, 53, 55, 56 | 2 150 |
| 58, 61, 62, 64         | 2 150 |
| 79, 84                 | 2 200 |
| 73, 75, 86, 91         | 2 250 |
| 10                     | 2 300 |
| 33, 45, 57, 80         | 2 350 |
| 63, 87                 | 2 400 |
| 7                      | 2 500 |
| 1                      | 2 550 |
| 66, 68, 71, 78         | 2 650 |
| 18                     | 2 700 |
| 3, 4, 11               | 2 750 |
| 23, 35, 47, 74, 85     | 2 800 |
| 59, 65                 | 2 850 |
| 30, 82, 92             | 2 900 |
| 14, 15, 70             | 2 950 |
| 89, 93, 100            | 3 050 |
| 27, 76, 98, 105        | 3 100 |
| 26                     | 3 150 |
| 81, 112                | 3 200 |
| 83                     | 3 250 |
| 38, 42                 | 3 300 |
| 88, 90                 | 3 350 |
| 107                    | 3 400 |
| 50, 54                 | 3 450 |
| 39, 94, 96, 99         | 3 500 |
| 60, 103, 106           | 3 600 |
| 108, 110, 113          | 3 650 |
| 51                     | 3 700 |
| 101                    | 3 750 |
| 95                     | 3 900 |
| 97                     | 4 050 |
| 102                    | 4 100 |
| 109                    | 4 200 |
| 104                    | 4 250 |
| 111                    | 4 350 |

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2023 -117 335 700

**SUM BORETTSINNSKUDD -117 335 700**

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS -30 000

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-30 000</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**NOTE: 23**  
**PANTSTILLELSE**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 117 335 700        |
| Pantelån                   | 270 900 300        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 2 883 000          |
| <b>TOTALT</b>              | <b>391 119 000</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 296 370 189        |
| Tomt          | 94 748 811         |
| <b>TOTALT</b> | <b>391 119 000</b> |



Kai Kristoffersen  
Fødselsdato: 8. mars 1961

Sammendrag Jeg har lang erfaring som finansrådgiver og leder. . Jeg liker å jobbe med mennesker og faglige utfordringer.

#### Utdanning

August 2009 - Juli 2011

Folkeuniversitetet  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Autorisert finansiell rådgiver

September 1982 - Juli 1985

Universitat Mannheim  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Grundstudium BA

Juli 1980 - Juni 1981

Sjøkrigsskolen  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Operativ Linje Kystartilleriet

August 1977 - Juni 1980

Persbråten VGS  
Videregående  
Realartium

August 1986 - August 1994

BI Oslo  
Økonomi  
Forskjellige kurs innen økonomi, finans, logistikk, regnskap, skatt

#### Arbeidsforhold

August 1985 -  
Mars 2021

Kredittalliansen as | Osloområdet  
Senior Finansrådgiver  
Firmaet har hatt flere navn, men det er en kontinuitet siden 1985

Mai 2021- februar 2025

Motty AS | Fredrikstad

Salgsleder bank

Faglig ledelse, salgsledelse samt eget salg

Annen erfaring

Januar 2021 (Nåværende)

Meddommer Oslo Tingrett

Mars 2017- Nåværende

Styremedlem og styreleder Boligsameiet Søndrevegen 4A-G

Språk

Engelsk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Tysk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Norsk

Skriftlig: Førstespråk (morsmål)

Muntlig: Førstespråk (morsmål)

Kompetanse:

Finansielle produkter

Bank- og finansielle tjenester

## Tilbud fra Kai Kristoffersen

### Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 8-10) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrevernet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

### Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksjonen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den daglige kommunikasjonen med beboere og leietakere ivaretas primært av de øvrige styremedlemmene som fungerer som lokale kontaktpunkter for muntlige henvendelser.

### Godtgjørelse

Vi har gleden av å kunne tilby Borettslaget Lørenskog Hageby, 113 boliger et styrehonorar på kr 135.000,- pr. år, men utbetales hver måned. Borettslaget skal i tillegg dekke arbeidsgiveravgift.

I tillegg betaler borettslaget kr 850,-/måned inklusive mva. i et forvaltningsgebyr til Allebo Styrebistand AS.

Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggssarbeider utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time eks mva til styreleder

## **Funksjonsperiode**

Styreleder velges for 1- ett år av gangen.

Lørenskog Hageby Brl 1

## TILBUD TIL LØRENSKOG HAGEBY BRL 1 – EKSTERN STYRELEDER

### 1. Tilbud

Etter å ha vurdert tilbudsforespørselen, har jeg komme til at det i dette tilfellet er best for begge parter å gi et tilbud basert på betaling pr. medgått time. Borettslaget har ikke tidligere hatt ekstern styreleder, og det er et nytt styre, hvilket gjør at det er vanskelig å si hvordan styreledervervet i praksis vil fungere. Jeg har også en nokså unik erfaring med Lørenskog Hageby, beboermassen der og organiseringen av sameieforholdene m.v. (se punkt 3), og er derfor også oppmerksom på de utfordringene som kan oppstå.

Basert på dette vil jeg tilby et rent timebetalt oppdrag:

- a) Kr 2 750 + mva. pr. time for arbeid direkte knyttet til styrelederrollen (i tråd med deres anbudsbeskrivelse, dog slik at særlig arbeid under det andre kulepunktet vil kunne lede over til bokstav b nedenfor)
- b) Kr 3 800 + mva. pr. time for arbeid ut over dette

Jeg utfører i utgangspunktet alt arbeid for dere personlig. Se punkt 2 nedenfor om meg og min bakgrunn.

Dersom det er behov for bistand fra advokatassistent, vil det bli fakturert med kr 1 200 + mva. pr. time, som kommer i tillegg til ovenstående beløp. (Om det viser seg hensiktsmessig å legge noe arbeid til advokatassistent fremfor at det utføres av meg personlig, vil det bli gjort slik at kostnadene for borettslaget holdes så lave som mulig.)

Arbeidet faktureres i tråd med advokatfirmaets normale betingelser normalt månedlig med 14 dagers betalingsfrist.



## 2. Om meg

Min bakgrunn er at jeg er cand.jur. 2001, advokat 2003, Ph.D. 2014, og professor i rettsvitenskap fra 2017.

Foruten mitt virke som advokat, er jeg professor i rettsvitenskap på Handelshøyskolen BI, hvor jeg blant annet underviser Norges eiendomsmeglere om borettslagsloven (og den tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven). Jeg er den eneste i Norge som jobber med borettslagslovgivningen på et akademisk nivå.

Jeg har skrevet en rekke fagbøker og -artikler om borettslagsloven, er medlem i fagutvalget som står ansvarlig for opplæringen av norske advokater om boliglovgivningen, er fagredaktør for SNL (Store Norske Leksikon) med ansvar for bolig- og eiendomsrett, var fagsekretær for det siste regjeringsoppnevnte lovutvalget som reviderte borettslagsloven, var medlem i det regjeringsoppnevnte lovutvalget som skrev utkastet til den nye eierseksjonsloven, ble engasjert som spesialkonsulent i Kommunaldepartementet for å bistå dem i utarbeidelsen av ny eierseksjonslov mv.

Jeg har, og har hatt, en rekke borettslag og eierseksjonssameier som klienter i min advokatpraksis, og har stort sett bistått disse med alle aspekter knyttet til driften av lagene, med et betydelig antall rettstvister mv. Jeg har også sittet i en lang rekke styre i borettslag og eierseksjonssameier, og blir regelmessig engasjert for å påta meg slike oppdrag. Det er imidlertid bare et begrenset antall slike oppdrag jeg påtar meg løpende, for å kunne ha den nødvendige oppmerksomheten om hvert enkelt borettslag/eierseksjonssameie.

Til sammen gir ovennevnte meg en helt særlig kompetanse om borettslag som jeg vil kunne utnytte til fordel for Lørenskog Hageby Brl 1.

## 3. Min erfaring med Lørenskog Hageby

Grunnet andre klientforhold, har jeg en nokså unik innsikt i forholdene rundt Lørenskog Hageby. Jeg kjenner til historikken til borettslagene, forholdene til og dialogen med utbyggeren, de tekniske/praktiske løsningene som er valgt i borettslaget, den juridiske organiseringen rundt parkeringskjelleren, beboermassen mv.

Dette medfører at jeg uten videre har en betydelig erfaring om borettslaget med meg inn i en styrelederrolle – en erfaring formodentlig ingen andre vil besitte. Denne erfaringen vil da også medføre at jeg vil kunne håndtere problemstillinger som oppstår raskere og mer effektivt – også kostnadseffektivt til fordel for borettslaget – enn andre.

## 4. Funksjonsperiode

I anbud forespørselen ber dere opplyst hvilken funksjonsperiode jeg ser for meg.





Jeg ser for meg en funksjonsperiode i tråd med borettslagets vedtekter på to år.

I funksjonsperioden vil det (i motsetning til normal praksis) ikke bli foretatt prisjusteringer av ovennevnte pristilbud, som dermed ligger fast for hele perioden. Unntak fra dette bare hvis det oppstår ekstraordinære omstendigheter.

Med vennlig hilsen  
Law.no Advokatfirma AS

**Harald Benestad Anderssen**  
Partner | Advokat Ph.D MNA



# TILBUD FRA THOMAS MYRAN

## STYRELEDERPOSISJON I LØRENSKOG HAGEBY BRL 1

### Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 4-6, men flere om nødvendig) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrevernet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

### Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruks som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den primære kommunikasjonskanalen fra beboerne er Vibbo/styrets epost, som håndteres hovedsakelig av styrets leder med delegering iht. styreinstruks.

## Godtgjørelse og funksjonsperiode

Det ønskes hovedsakelig to års periode, men dette overlates til generalforsamlingen.

Styreleder honoreres for 12 måneders periode. Ved kortere eller lengre periode(-r) avregnes honoraret forholdsmessig, likevel slik at ved kortere periode enn 6 måneder så honoreres med honorar pr. mnd lik  $(\text{årsbeløp}/12) + 50\%$ .

Honorar for år 1 er kroner 250.000,-

Honorar for år 2 er kroner 220.000,-

Kjøring dekkes etter statens satser for dette.

Honoraret dekker oppgavene nevnt over, foruten ev. ekstraordinær generalforsamling.

Oppdrag utover dette faktureres som konsulenthonorar utover oppdraget som styreleder og da med 1450/time.

# Presentasjon

## **Erfaring som styreleder**

Jeg har over ti års erfaring som styreleder for borettslag og sameier av alle størrelser - fra 12 til 200 - 300 enheter.

Det som er viktig for meg, er å bygge styrearbeidet til å være en styrke for borettslaget eller sameiet, slik at det er bærekraftig og trygt i mange år fremover.

Dette innebærer strukturering av styrearbeidet, god kommunikasjon med beboerne, trygg dokumenthåndtering og forvaltning av bygningsmassen til det beste for alle.

Jeg har jobbet mye med større og mindre renoveringsprosjekter (planlegging, kontrakter osv.), mangelsoppfølging og rettslige prosesser.

Jeg har en rekke gode samarbeidspartnere innenfor alt fra elektro, bygg og VVS, til juridisk og annen konsulentbistand som man ofte trenger.

Med vennlig hilsen,

**Thomas Myran**  
Profesjonell styreleder

## **Annen erfaring**

Etter over 20 år som advokat, har jeg bred erfaring innen fast eiendom, byggesaker, kontrakter, jus og reklamasjonssaker og er spesialist innenfor alle former for forsikring.

Jeg har ledererfaring fra verdi- og prestasjonsbasert ledelse, hvor jeg kan dokumentere fremragende resultater.

## **Annet**

Det er viktig for meg at styret i borettslaget eller sameiet har interesse for å utvikle styrearbeidet til det beste for alle - herunder god økonomisk planlegging, forvaltning av den verdien som ligger i laget. Men også det å ta de mindre populære beslutningene.

Og husk: Styret skal bidra til å skape et godt bomiljø for alle beboerne!



**TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG**

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen  
**Styre og Ledelse AS**

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder

## 1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

## 2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

## 3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

## 4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

## 5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

## 6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

### 6.1 Honorar styreleder/medlem

**Honoraret er en forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utretningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

| Antall boliger | Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.   |
|----------------|-------------------------------------------------|
| 5-15           | Kr 33 900,- pr år (totalt)                      |
| 16-22          | Kr 44 500,- pr år (totalt)                      |
| 23-59          | Kr 2 000,- pr. enhet pr. år                     |
| 60-99          | Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet        |
| 100-174        | Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet     |
| > 175          | Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet |

\* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr \* 12 mnd. \* 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr \* 12 mnd \* 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.



## 6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

| Antall boliger | Formidlingshonorar |
|----------------|--------------------|
| 5-15           | Kr 14 250          |
| 16-35          | Kr 16 500          |
| 36-99          | Kr 19 500          |
| 100-174        | Kr 21 750          |
| > 175          | Kr 23 850          |

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

## 7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.



---

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder  
Styre og Ledelse AS

# Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

## 1. FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 1 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

## 2. HENSYN

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

### **3. ORDEN I FELLESOMRÅDER**

- 3.1. Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2. Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Dette er kun tillatt på anviste steder.
- 3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
- 3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
- 3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
- 3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
- 3.12. Kostnader for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
- 3.13. Kerasystemet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

### **4. KJØRING OG PARKERING**

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

### **5. AVFALLSHÅNDTERING**

- 5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum

- 5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
- 5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
  - 5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  - 5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  - 5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
- 5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
- 5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

## **6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

- 6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
- 6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

## **7. SKADER**

- 7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

- 7.6. Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7. For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

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

- 8.1. Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiennner, vind/solskjerming, gjerdet/rekkverk, parabol og utebelysning el.

## **9. DYREHOLD**

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

## **10. BRUK AV GARASJEANLEGGET**

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

## **11. BALKONGVETT**

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

## **12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1**

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

### **13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Gjentatte og/eller grove/sjenerende overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

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

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

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

|                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kari-Anne Lindland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                                            |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                       |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                               |
| <p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 150.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                                         |

### Sak 6 Valg av tillitsvalgte

#### Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Harald Benestad Anderssen
- ☐ Kai Kristoffersen
- ☐ Thomas Myran

#### Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Bjørn Knudsen
- ☐ Diea Koshish
- ☐ Inge Karlsen
- ☐ Maryam Hussain
- ☐ Sonika Kaur
- ☐ Thomas Narmo

#### Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Diea Koshish
- ☐ Inge Karlsen
- ☐ Lene Sophie Lerdahl
- ☐ Maryam Hussain
- ☐ Sonika Kaur
- ☐ Thomas Narmo

### Sak 7 Husordensregler

#### Husordensreglene vedtas

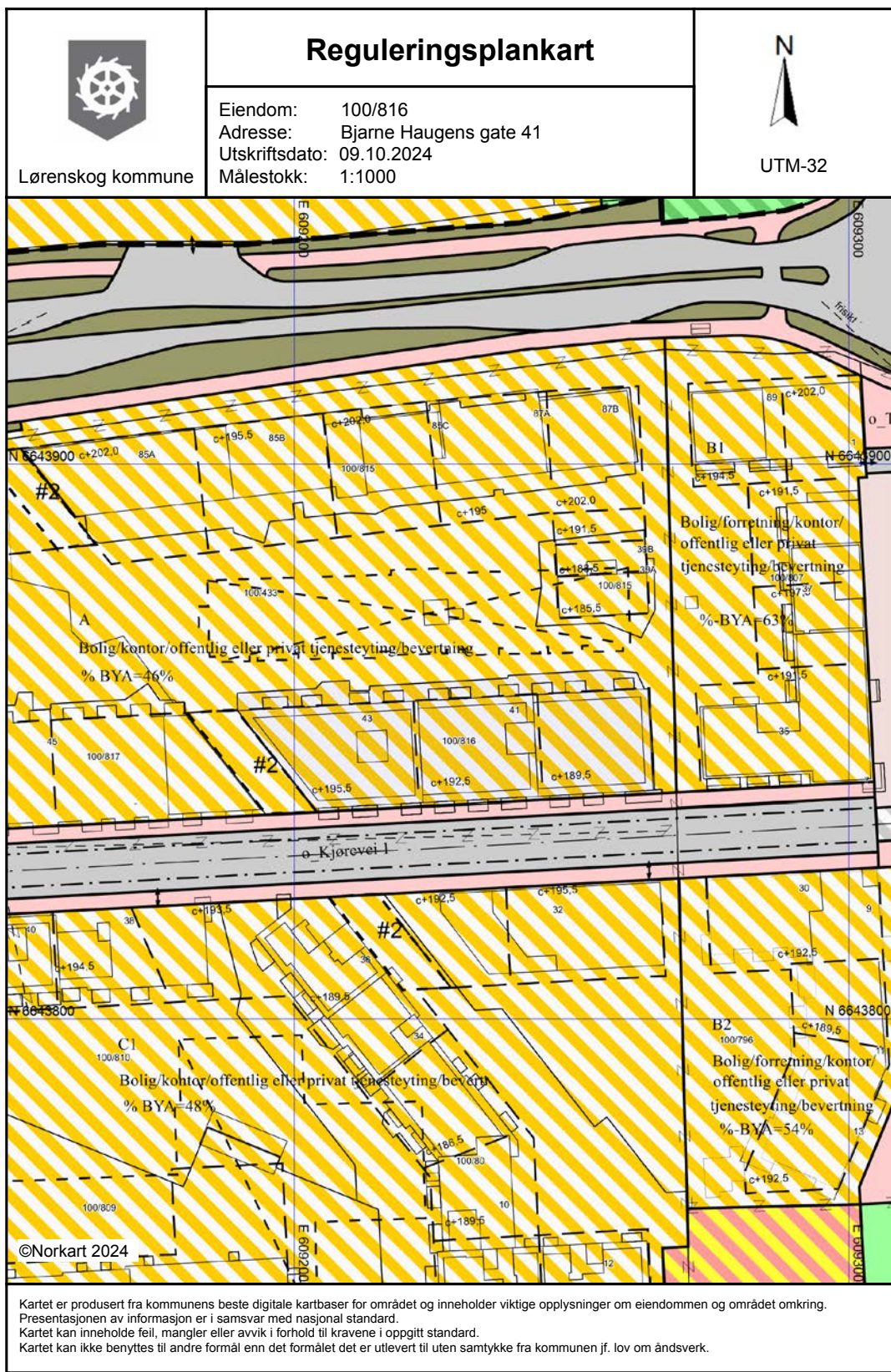
- ☐ For
- ☐ Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for industri/lager

### Reguleringsplan PBL 2008

 Bestemmelsegrense

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 Bolig/tjenesteyting

 Kjøreveg

 Fortau

 Torg

 Gatetun

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

 Park

 Kombinerte grønnstrukturformål

 Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kote høyde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 09.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

|                   |                                            |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3222                                       | <b>Gårdsnr.</b> | 100 | <b>Bruksnr.</b> | 816 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bjarne Haugens gate 41, 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> 1 525 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,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>     | <b>Delareal</b> 1 525 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål<br><b>Feltnavn</b> A                                          |



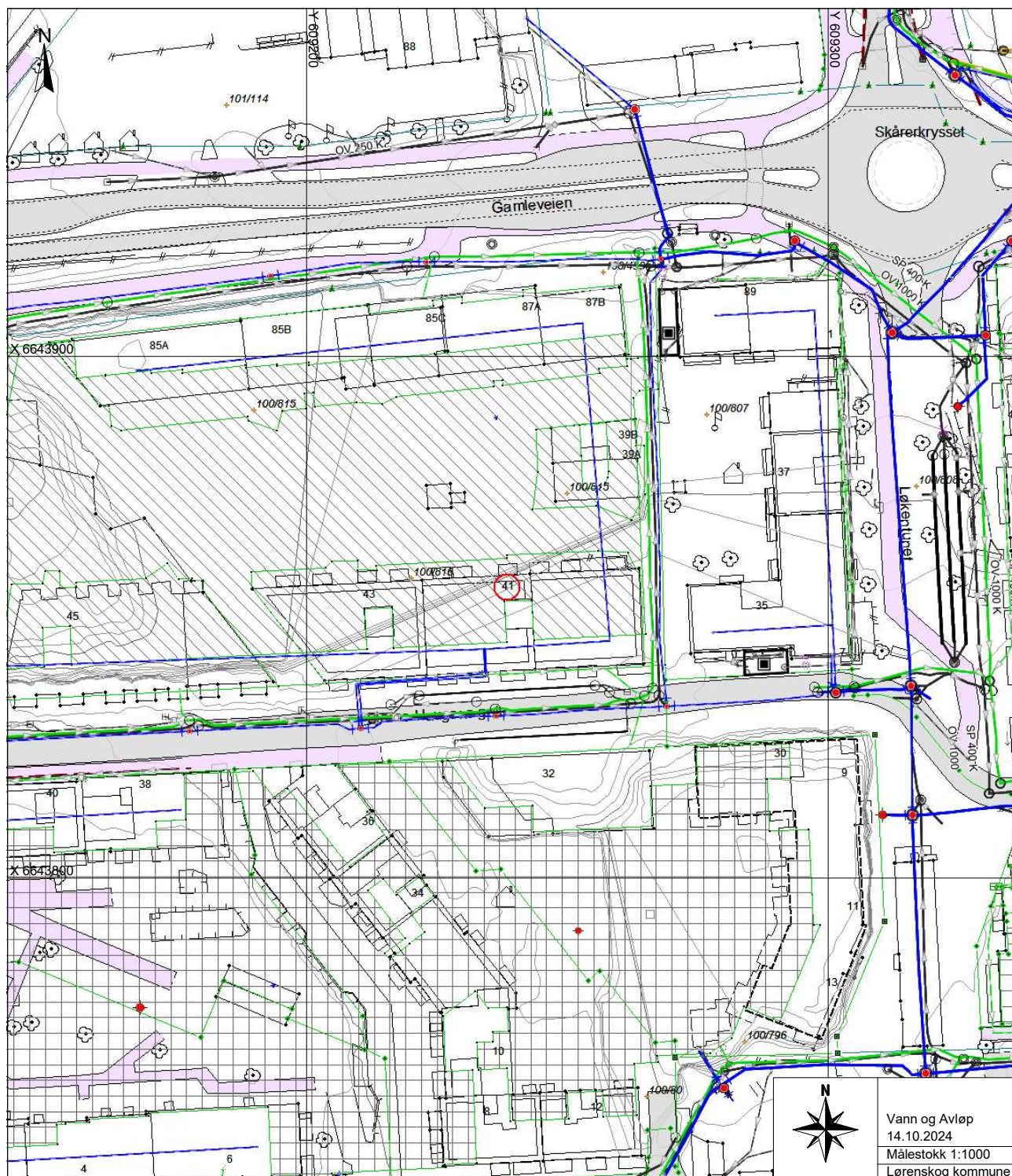
## LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 816 Adresse: Bjarne Haugens gate 41

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAIL

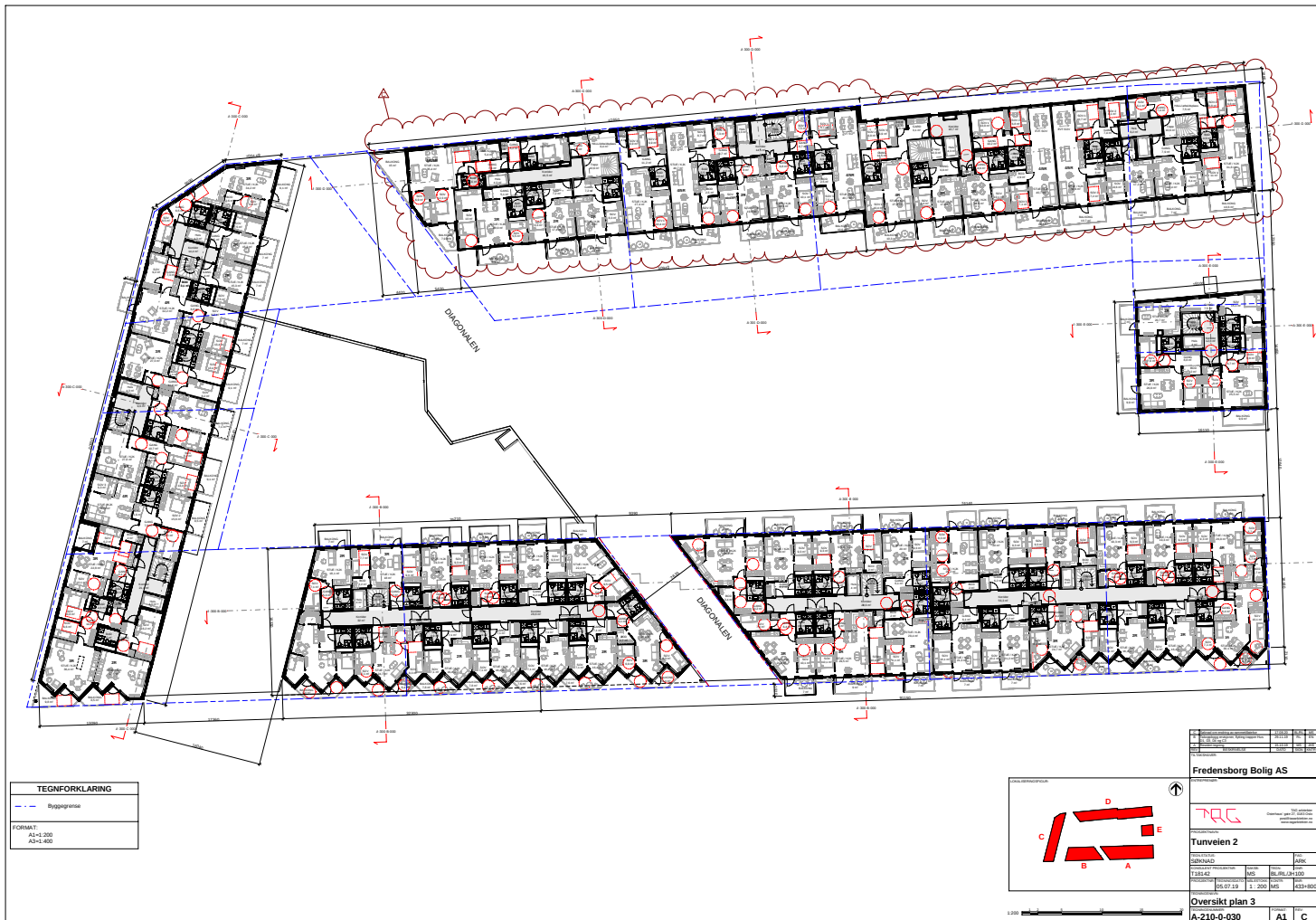
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.





Betonmast Boligbygg AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:  
19/3681- 154

Deres referanse:

Dato:  
03.04.2023

## Midlertidig brukstillatelse del 1 - Nye boligblokker (A1)

|                                                                                         |                                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Adresse</b><br>Bjarne Haugens gate 41                                                | <b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b><br>100/816//                                               | <b>Bygning</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Betonmast Boligbygg AS<br>Postboks 9416 Grønland<br>0135 OSLO | <b>Tiltakshaver</b><br>Lørenskog Hageby Utvikling AS<br>Stensberggata 25<br>0170 OSLO |                |
| <b>Tiltakets art:</b><br>Nye boligblokker                                               | <b>Bygningstype:</b><br>Stort frittll. boligbygg på 5 -> etasjer                      |                |

**Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket. Hus A (A1) 65 boenheter.**

Søknad om brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter (Bjarne Haugens gate 41) er mottatt 03.03.23. Søknaden ble komplett 31.03.2023. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 07.04.2020 for riving av eks. bygg og oppføring av boligblokker (19/3681-30).
2. Igangsettingstillatelse (del 1) for demontering/fjerning av veksthus ble gitt den 28.08.2020 (19/3681-45).
3. Tillatelse til endring ble gitt 09.09.2020 (19/3681-47).
4. Igangsettingstillatelse (del 2) for riving av hagesenter med leiligheter ble gitt den 16.11.2020 (19/3681-45).
5. Igangsettingstillatelse (del 3) for grunn – og terrengarbeider, spunt og fundamenteringsarbeider ble gitt den 26.01.2021(19/3681-60).
6. Igangsettingstillatelse (del 4) for peling og oppføring av bunnplate i felt BT 1 ble gitt den 15.04.2021(19/3681-70).
7. Igangsettingstillatelse (del 5) for råbygg kjeller BT1 og BT2, samt råbygg hus A ble gitt den 14.06.2021 (19/3681-75).
8. Igangsettingstillatelse (del 6) for peling og oppføring av bunnplater i felt BT 2 ble gitt den den 20.09.2021(19/3681-81).
9. Igangsettingstillatelse (del 7) for råbygg hus D ble gitt den 14.03.2022. (19/3681-89)
10. Igangsettingstillatelse (del 8) for hele bygg A ble gitt den 29.03.2022 (19/3681-93).
11. Igangsettingstillatelse (del 9) for peling, fundamentering, bunnplate og råbygg garasje (BT3) ble gitt den 16.05.2022 (19/3681-98).
12. Igangsettingstillatelse (del 10) for råbygg hus E (BT3) ble gitt den 30.05.2022 (19/3681-101)
13. Endringstillatelse for fasader, gesimshøyde og bruksareal ble gitt den 12.10.2022 (19/3681-118)
14. Igangsettingstillatelse (del 11) for landskapsarbeider, råbygg bygg hus B, komplett bygg hus D og E ble gitt den 24.11.2022 (19/3681-135)

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:  
23/28250



15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)

### **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 deler av tiltaket hus A (A1) med 65 boenheter.

### **Ferdigstillelse og sluttkontroll**

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2025.

- Hus A del 2
- Hus B
- Hus C
- Hus D
- Plen og planter

### **Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren 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.

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

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for  
Na Stephansen  
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan  
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

### **Vedlegg:**

G-01 Revidert gjennomforingsplan versjon 16  
Q-01 Arealer som tas i bruk MBT1  
Q-02 Faseplan garasje U2 MBT1  
Q-03 Faseplan garasje U3 MBT1

Kopi til:  
Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25      0170   OSLO

Intern kopi til:

**Vedtekter**  
**for**  
**Lørenskog Hageby Borettslag 1 Org. nr. 928 261 727**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.09.2021. Endret 03.05.2024.**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

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

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger på eiendommen gnr. 100 bnr. 816 i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en



urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

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

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 7-1 (3).

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

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

## **5. Vedlikehold**

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

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive felles takterasse) i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

## **6. Kameraovervåking**

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt Datatilsynets regelverk/veileder overholdes

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht.

målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

## **7-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **7-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **8-3 Fravikelse**

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

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### **9-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **9-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

### **9-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **10. Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.



### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **10-5 Møterett**

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

### **10-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **10-7 Stemmerett og fullmakt**

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

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **11-1 Inhabilitet**

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

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

## **12-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer**

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

## **12-4 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg**

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

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



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).





# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjarne Haugens gate 41  
1475 FINSTADJORDET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nicklas Wathne

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 467 48 878  
**E-post:** nicklas.wathne@aktiv.no

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 viderefremidlet 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