



Velkommen til

Skårersletta 46B,
1473 Lørenskog

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Skårersletta 46B,
1473 Lørenskog

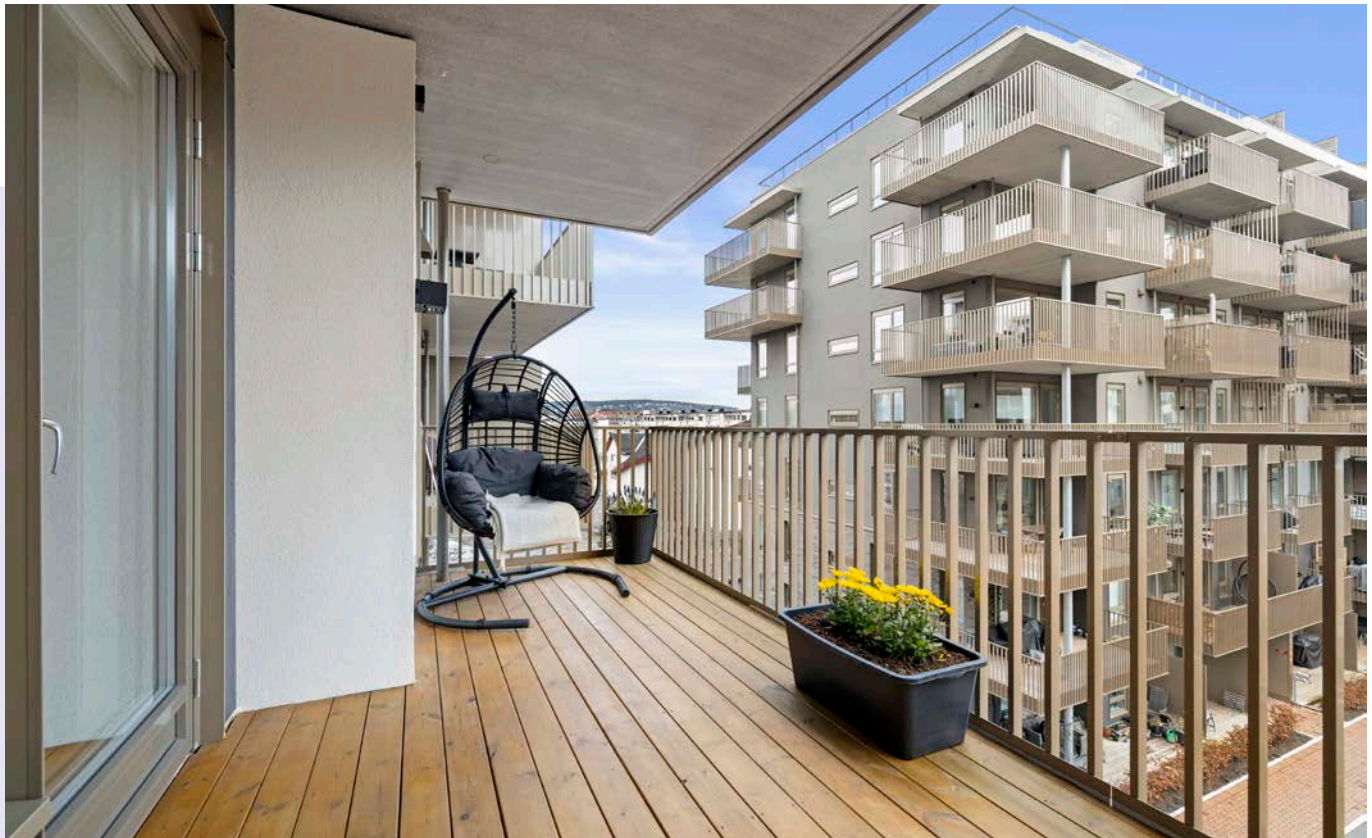
Nyere og lekker 4-roms andelsleilighet fra 2023 - To balkonger - Walk-in-closet - Garasjeplass m/ elbillader -IN-ordning

Velkommen til Skårersletta 46B! En nyere 4-roms andelsleilighet fra 2023 med to balkonger og garasjeplass med elbillader.

Leiligheten ligger sentralt på Skårer i 4. etasje i et bygg fra 2023. Her bor du med kort vei til busstopp, butikker og Triaden Senter. Stuen har åpen løsning mot et kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer, og utgang til to balkonger. Borettslaget har IN-ordning, som gir fleksibilitet i nedbetalingen av fellesgjeld.

Høydepunkter:

- Felleskostnader blir kr 4965 med parkering ved full innfrielse av fellesgjeld
- Tre soverom, ett med walk-in closet
- Garasjeplass med elbillader
- Tilgang til felles takterrasse og fellesleilighet
- Ekstern bod i kjeller på 6 m²
- Balansert ventilasjon



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Milla Nicolaisen

eiendomsmegler

Tlf: 977 45 734

E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 765 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	1 038 000
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	5 803 000
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	5 803 000
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	8 658

<u>BRA Total/BRA-i</u>	95/89 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2023
<u>Etasje</u>	4
<u>Energikarakter</u>	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Skårersletta 46B, 1473 LØRENSKOG

Registerbetegnelse

Gnr. 101, bnr. 207, ideell andel 1/1

, andelsnr. 89 i Midt Grønn Brl med orgnr.: 923929843 i Lørenskog kommune.

Etasje

4

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Lørenskog kommune er en urban forstad til Oslo. Etterspørselen etter boliger på Lørenskog har økt betraktelig de siste årene og kommunen har blitt et populært sted å bo. Med marka på sørdelen av kommunen og kort avstand til Oslo på den andre, er dette en kommune for alle.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Skårersletta. Med kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående er dette en ideell beliggenhet for familier med barn i alle aldre.

Er du opptatt av nærhet til butikker og sentrum kan du ha gleden av gangavstand til Metro og Triaden storsenter. I tillegg har du Strømmen storsenter en gåtur, sykkeltur eller liten biltur unna. Strømmen storsenter er Norges største kjøpesenter med 197 butikker og tilknyttede virksomheter. Man kan også ta bussen fra nærmeste bussholdeplass. Triaden er under utvikling. Ved ferdigstillelse kan du få gleden av gangavstand til ca 43 500 kvm handelsareal, ca 5 000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer, ca 6 000 kvm med aktiviteter og ca 6 000 kvm med helse, kontor, offentlige tjenestetilbud mm. Ideen er å redefinere kjøpesenterpreget, slik at Triaden går fra å være en lukket boks til å få mer bykjernepreg med åpne fasader mot alle sider og utadrettede funksjoner på bakkeplan. Triaden-prosjektet har en høy grad av transparens på gateplan, og dette er viktig for å unngå et lukket gatesnitt og for å oppnå mer liv i gatebildet. Det er ingen tvil om at dette er noe man vil bo i nærheten av.

Dette er en beliggenhet for alle aldre og livsfaser. Boligen er for deg som er opptatt av nærhet til sentrum og marka.

Er du sprek og vil finne på noe aktivt med familien, kan man sykle inn til Losby. Her finner man både Losby gods, Losby besøksgård og gode turmuligheter inn til Mønevann mm. Losby Gods er et hotell som inneholder 70 værelser, restaurant, selskapslokaler, bar, og 16 møterom i varierende størrelse. Hotellet er omkranset av to golfbaner, en 9-hulls og en 18-hulls bane. Når det kommer til underholdning for de unge anbefaler vi Losby besøksgård. Her arrangerer de mange aktiviteter, som blant annet Losbydagen, aktivitetssuker for barn i skoleferier, nissemarsj og saueklipp. I tillegg er det en kafé med masse godt.

Med kort avstand til butikker, kollektiv transport og andre fasiliteter en måtte trenge er dette en leilighet som egner seg for de fleste. Nærmeste bussholdeplass ligger 2 minutter gange fra inngangen til blokken. Herfra kan du ta bussen til Lillestrøm, som kun bruker 22 minutter. Dersom du skal i retning Oslo kan du ta bussen til Oslo Bussterminal, denne turen tar kun 29 minutter. Se

ruter.no for mer informasjon om ruter og rutetider.

Boligens beliggenhet er bakgrunnen for prosjektnavnet MIDT. Boligene blir beliggende MIDT i den «grønne ringen» på Lørenskog og MIDT på Skårersletta, den nye paradegaten. Boligkjøperne i MIDT får derfor tilgang både til flotte grøntområder og urbane kvaliteter. I 1. etasje mot Skårersletta i hus A og B blir det næringslokaler hvor det planlegges butikker og caféer. Det er lagt opp til grønne tak på deler av takflatene til byggene. Her blir det lagt sedum som er en viktig brikke for å håndtere store nedbørsmengder i urbane strøk. Sedum er også en positiv bidragsyter til biologisk mangfold, da sedumtak kan være viktig biotoper for både insekter og fugler. Det er ingen felles oppholdsarealer på takene.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, tre soverom, omklingsrom, bod, stue/kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

16 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetens interne bruksareal ble målt opp til 89 m² og er ført inn under (BRA-i).

Det fremvises kjellerbod som disponeres av boenheten. Denne boden ble målt opp til litt over 5,5 m² og er avrundet opp til 6 m². boden er ført inn under (BRA-e). Bodene er merket B 4015.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.04.2026.

Bygning:

Boligblokk fra 2023 oppført i betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller består av betongdekker. Yttervegger er kledd med teglstein, murpuss, fasadeplater og blekk. Bebyggelsen antas å være fundamentert med betong til faste masser.

Tak:

Flatt utvendig tak. Taket ble ikke besiktiget.

Vinduer:

Vinduer fra 2022 med 2- og 3-lags glass. Karmene er av tre innvendig og tekket med blekk utvendig.

Dører:

Ytterdør fra Swedoor (2022) er en fabrikkklakkert, brann- og lydklassifisert dør (Ei 30, Rw 40-db). Balkongdører er fabrikkklakkerte med 3-lags glass, innvendige trekarmer og utvendig tekket med blekk. Innvendige dører er malte, slette, fabrikkpressede lettdører, samt lettdører med innfelt glass.

Trapper/adkomst:

Støpte trapper i felles oppgang.

Balkong/terrasse:

To balkonger med utgang fra stue. Dekket består av terrassebord.

VVS-installasjoner:

Leiligheten har rør-i-rør-system med fordelerskap i gangen. Fordelerskapene er lekkasjesikret og har lekkasjeventiler koblet til sensor. De innvendige avløpsrørene er av plast. Vann- og avløpsrør ble installert i byggeåret av Østlandske VVS. På badet er det sluk med avtagbar vannlås, og vanntett sjikt (mansjett) er koblet til klemring.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonssystem (produsent Ensy) med filterhus i teknisk rom. Det er avtrekksluke i himling på bad og ventilator på kjøkken.

Tekniske detaljer:

Vannbåren gulvvarme på bad og varmtvannsradiatorer i øvrige rom. Systemet ble installert av Østlandske VVS i byggeåret.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert ved teknisk rom og består av automatsikringer. I sikringsskapet er det montert kursfortegnelse fra Ing F Wickstrøm AS.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2023 Dette ble montert i byggeår og er i følge eier ikke endret siden.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja I følge eier er alt originalt fra byggeår.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 11.1999?
- Nei Alt er fra byggeår.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei Det er ikke registrert noe tilsyn på dette anlegget. Eier logget inn på elvia.no under befaringen.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei I følge eier så forekommer ikke dette ofte.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei I følge eier har ikke dette vært tilfelle.

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

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

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

- Nei

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

- Ja I følge eier stemmer kursfortegnelsen med antall sikringer.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad, overflater vegger og himling | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert noe hulrom under enkelte fliser ved den ene baderomsveggen. Dette kan tyde på mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konsekvensen av dette vurderes ikke å være av alvorlig grad da dette er utenfor dusj-sone. Vegger er ikke direkte trykkbelastet slik som gulv, så tiltak for utbedrelse vurderes ikke pr. dags dato som nødvendig. Det gjøres videre oppmerksom på at dette kan utvikle seg over tid ved at flisene løsner eller sprekker. Dette kan spesielt utvikle seg dersom overflatene utsettes for belastning eller ved bevegelser i konstruksjonen.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger bruksrett til 1stk fast parkeringsplass i garasjekjeller. Plass nr 106.

Parkering for borettslaget er beliggende under bygningsmassen med innkjøring fra Løkenåsveien.

Alle garasjeplasser leveres med ladepunkt for el-bil som standard.

Det kommer en ekstra kostnad for parkeringsplassen på 450,- kr pr mnd i tillegg til fellesutgiftene.

Bruksrett til parkeringsplassen kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den

er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Parkeringsplassene kan leies ut internt til andre andelseiere i borettslagene og seksjonseiere tilknyttet prospekt Midt.prosjektet.

Standard

Dette er en leilighet fra 2023 i 4. etasje med tre soverom og en gjennomtenkt planløsning. Boligen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, to balkonger og et praktisk walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet. Standarden er gjennomgående moderne, med parkett på gulv, balansert ventilasjon og vannbåren varme.

Entré:

Fra felles oppgang med heis kommer du inn i en gang med downlights i himlingen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen leder videre inn til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Stuen er i åpen forbindelse med kjøkkenet, og rommet har plass til en sofagruppe. Store vindusflater og utgang til to separate balkonger gir gode lysforhold. Den åpne løsningen gir en fleksibel sone for både spiseplass og sofakrok.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra Drømmekjøkkenet har en praktisk parallell-løsning med slette, laminerte fronter. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Alle hvitevarer er integrerte: komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.

Balkonger:

Leiligheten har to balkonger med utgang fra stuen. Den ene vender mot den felles bakgården med lekeplass, mens den andre gir utsyn mot nærområdet. Begge har dekke av terrassebord og plass til utemøbler.

Hovedsoverom og omkleddingsrom:

Det største soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Direkte adkomst til et eget omkleddingsrom gir en praktisk garderobeløsning.

To soverom:

Leiligheten har ytterligere to soverom. Disse egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Bad:

Badet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av en veggmontert skuffeseksjon med servant, speil med belysning og et vegghengt toalett. Dusjen er i et hjørne med innfellbare glassdører, og det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte slette flater. Fliser på bad.

Himling: Malte betongflater og malte slette nedsenkede flater med downlights.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod som også fungerer som teknisk rom, samt en ekstern bod i kjelleren på 6 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, tre soverom, omkleddingsrom og innvendig bod.

Leiligheten har to balkonger på 11,1 m² og 6,6 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m² og en garasje plass.

Byggeår

2023

Moderniseringer og påkostninger

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1843.3 m²

Beskrivelse av tomten

Eiendommen har en tomt på 1843,3 m². Dette er fellesareal for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, asfalterte gangveier og en felles bakgård med lekeplass. Terrenget er planert, men ligger i et noe skrånende område. Borettslaget har i tillegg felles utomhusareal på gnr. 101 bnr. 193 sammen med Midt Blå, Midt Rød og Midt Gul borettslag. Dette utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 765 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 1 038 000,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 803 000,-

Andel felleskostnader

Kr 8 658,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader er kr 8 658,01 per måned. Beløpet inkluderer renter på fellesgjeld, avsetning til vedlikehold, samt en generell post for felleskostnader som dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån nr: 9820832341 - Akonto renter: kr 4 143,35
- Lån nr: 9820832341 - Akonto avdrag: kr 0,-
- Vedlikehold: kr 225,75
- Felleskostnader: kr 4 288,91

For denne leiligheten med parkeringsplass kommer det en ekstra kostnad på kr 450,- kr pr mnd i tillegg til fellesutgiftene.

Felleskostnader blir kr 4965 inkludert parkering ved full innfrielse av fellesgjeld.

Borettslagets lån har en avdragsfri periode. Fellesgjeld lånet til borettslaget er avdragsfritt de 5 første årene. Fra år 5 er det renter og avdrag på lånet. Felleskostnadene vil kunne bli endret som følge av at man også betaler avdrag etter år 5.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fordeles etter målt forbruk og betales som et a-kontobeløp som avregnes.

Siden renten på borettslagets lån er flytende, kan felleskostnadene endres i takt med renteendringer.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 1 038 000

Kommentar fellesgjeld: Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Ta kontakt med OBOS ved eventuelle spørsmål vedrørende IN-ordningen.

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstilling av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen. IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånummer: 98208323415

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 17.04.2026: kr 269 671 900,-

Andel av saldo: kr 1 038 000,-

Innfrielsesdato: 30.05.2064

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,79%

Avdragsfrihet til og med mai 2064. Første avdrag er 30.06.2029.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning): Ja.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue

Kr 12 142 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Lørenskog kommune har fra og med 2026 innført eiendomsskatt på alle boliger. Eiendomsskatten beregnes ut fra boligens skattegrunnlag (markedsverdi fra Skatteetaten eller kommunal takst), redusert til 70% før bunnfradrag trekkes fra. Kommunen har vedtatt en skattesats på 1 promille av eiendomsskattegrunnlaget, og et bunnfradrag på kr 100 000 per boenhet. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 477 555 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 910 221 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisnummer

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Del 2 - Boligblokk B, datert 06.03.2024. Tillatelsen gjelder for boligblokk B med til sammen 60 boenheter, deler av garasje under delområde 1, samt uteoppholdsareal for boligblokk B. Det må søkes om ferdigattest når følgende gjenstående arbeid er utført innen 01.12.2024:

- Resterende bygninger på delområde 1
- Resterende utearealer

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.03.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (feltnavn Delområde 1), og et delareal på 13 m² er regulert til fortau (feltnavn a_Fortau), i detaljregulering 2016004, «Skårersletta 50», vedtatt 12.10.2016.

Formålet «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» omfatter ifølge reguleringsbestemmelsene:

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse - kontor, hotell/overnatting, bevertning, annen næring (håndverksvirksomhet)

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål, nåværende.

Eiendommen ligger i Lørenskog sentrum, som i kommuneplanen er et prioritert utviklingsområde med mål om bymessig utvikling, høy utnyttelse og blandede formål. I kommuneplankartet er det vist en fremtidig kollektivtrasé i tunnel (T-bane) som krysser under eiendommen.

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan, «Kommuneplanens arealdel 2026–2038» (plan-ID 2024004), som har status som planforslag.

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.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Borettslag

Midt Grønn Brl

Om borettslaget

MIDT GRØNN BORETTSLAG (org.nr. 923929843) er et borettslag i Lørenskog kommune, tilknyttet OBOS som er forretningsfører. Borettslaget består av 121 boliger fordelt på bygg A og B, og eier seksjon 1 i Midt Grønn Sameie. Borettslaget er en del av et større prosjekt (MIDT) og deler felles garasjeanlegg og utomhusareal med andre sameier i prosjektet.

Fra styrets årsrapport for 2025 fremkommer det at styret har jobbet med flere saker, inkludert utfordringer med forsinkelser på søppelsug og fakturering av fjernvarme. Det er også håndtert hendelser som innbrudd, en vannlekkasje i kjeller og fem heisstanser. For å øke sikkerheten er åpningstiden for dørene mot Skårersletta redusert.

På årsmøtet i 2025 ble følgende saker vedtatt:

- * Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024.
- * Styrehonorar for 2025 ble fastsatt til kr 160 000.
- * Et forslag om å endre tidspunktene for støyende arbeider i husordensreglene ble ikke vedtatt.

Borettslaget har tinglyst bruksrett til en fellesleilighet i Midt Rød borettslag og en felles takterrasse i Midt Gul borettslag. Andelseierne er pliktige til å betale en forholdsmessig andel av driftskostnadene for disse. Hver andel disponerer én bod i fellesanlegget.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. For støyende arbeider som banking, boring og bruk av slagdrill gjelder det ro før kl. 08:00 og etter kl. 19:00 på hverdager, og før kl. 10:00 og etter kl. 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme. Røyking av cannabis er forbudt. Alle fasadeendringer, som montering av markiser, utelamper eller parabolantenner, krever styrets forhåndsgodkjenning.

Kun fysiske personer som er medlem i OBOS kan eie en andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere eier en andel sammen, må alle være medlemmer. Det finnes unntak for visse juridiske personer, som kommuner og stiftelser, som kan eie opptil ti prosent av boligene.

Organisasjonsnummer

923929843

Andelsnummer

89

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og deretter medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares normalt etter at selger har akseptert et bud.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottar melding om salget. Dersom boligen er forhåndsutlyst, reduseres fristen til fem hverdager. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nærstående, som ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken eller andre som har tilhørt samme husstand de siste to årene.

Gebyr forkjøpsrett

8506

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette 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 ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Nekter styret å godkjenne erververen, 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.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Katter må føres i bånd, dersom de skal være ute.

Beboernes forpliktelser

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av alle i husstanden og besøkende. Beboerne skal påse at fellesdører holdes låst. Den enkelte eier plikter å ha brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen, og er ansvarlig for funksjonskontroll av dette. Husholdningsavfall skal

kildesorteres i henhold til kommunens anvisninger. For å unngå skader plikter andelseier å holde sluk på terrasse/balkong fri for løv og is.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan fås ved henvendelse. Revisors beretning for 2024 konkluderer med at regnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling og oppfyller lovkrav.

Nøkkeltall fra regnskapet for 2024:

* Årsresultat: kr 55 900 183,- i overskudd (resultatet er påvirket av ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld).

* Disponible midler per 31.12.2024: kr 819 104,-.

* Egenkapital per 31.12.2024: kr 56 503 204,-.

Budsjettet for 2025 viser et forventet overskudd på kr 26 400,-.

Borettslagets lån har avdragsfrihet til og med mai 2064, men første avdrag forfaller 30.06.2029. Det er estimert at felleskostnadene kan øke når avdragsbetalingen starter. For denne leiligheten er økningen estimert til mellom kr 400 og kr 2 600 per måned fra 01.06.2029.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme. Det er vannbåren gulvvarme på bad og varmtvannsradiatorer i øvrige rom. Eget fordelerskap er tilkoblet vannbåren varme til baderomsgulv og radiatorer. Systemet ble installert av Østlandske VVS i byggeåret.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvatlen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

B.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av den uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kent Borgen

borgentakst@outlook.com

988 99 963

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 07.04.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Eier

Andelseier

Ali Mohammed Rezai

Tahira Batool

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket

overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Andelseiere i borettslaget må være medlem av OBOS. Medlemsgebyr betales direkte til OBOS.

Forretningsfører opplyser at leverandør for tv/internett er OBOS Opennet. Det er opp til hver enkelt om man ønsker TV- og internett-tjenester, og det er ingen avtale som er inngått på vegne av beboer. Beboer kan selv velge hvilken internettpakke de vil ha, eller de kan velge det helt vekk, og det er også opp til hver enkelt beboer om man ønsker en TV-tjeneste eller ikke. Faktura kommer direkte fra OBOS Opennet.

Som et ekstra tilbud til beboerne i MIDT er det inkludert både en ekstra utleieenhet, som kan leies om man f.eks. skulle få overnattingsbesøk, i tillegg til et utleielokale som kan nyttes ved bursdagsfeiring, møter eller andre hyggelige sammenkomster. Det er også en felles takterrasse på hus E.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet

har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglere vederlag og utlegg

Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon fastpris kr. 37 500
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger fra kr 0
Forretningsfører fra kr 3000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelskerklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Milla Nicolaisen

eiendomsmegler

milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

Tlf: 977 45 734

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

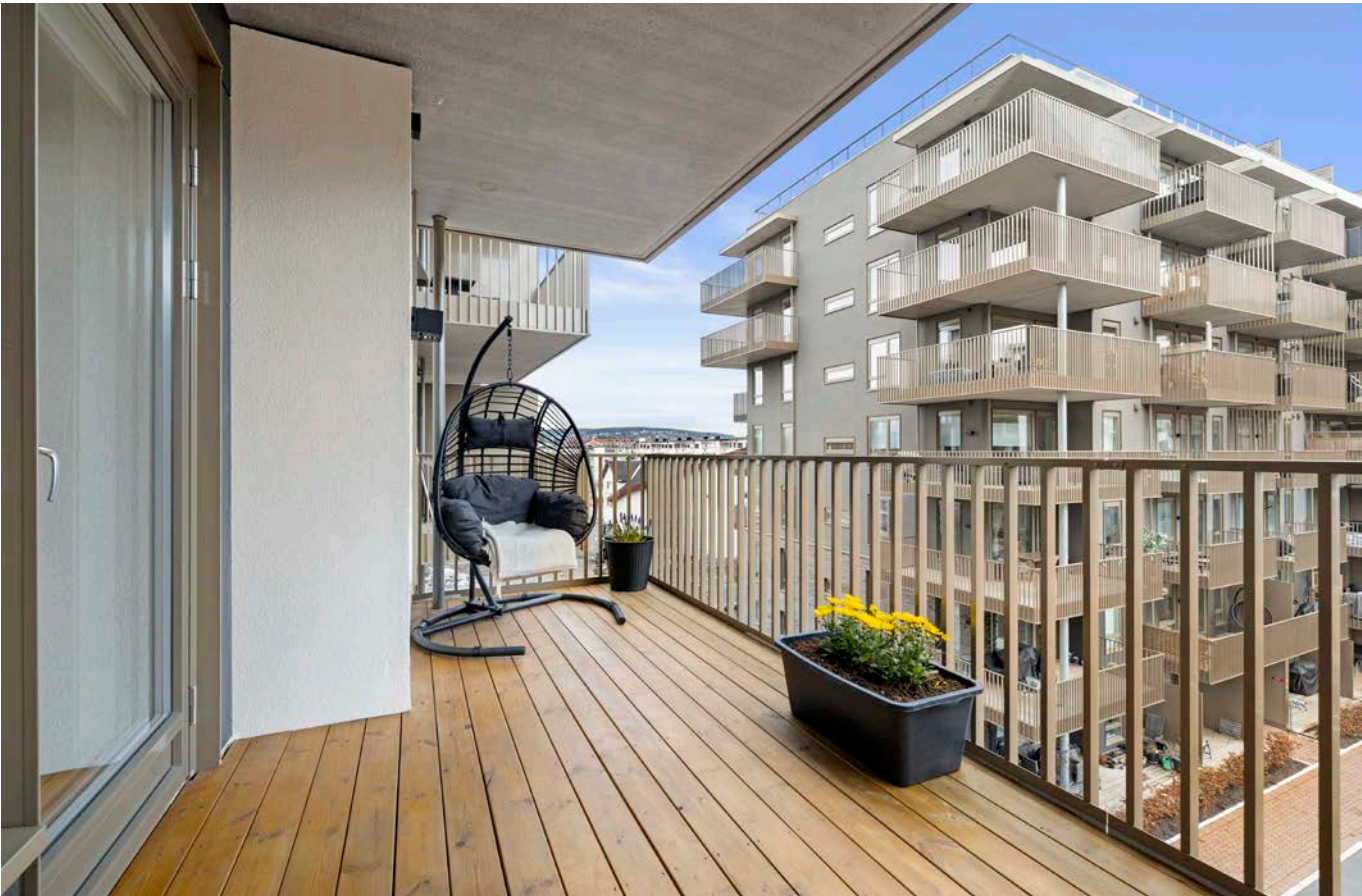
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

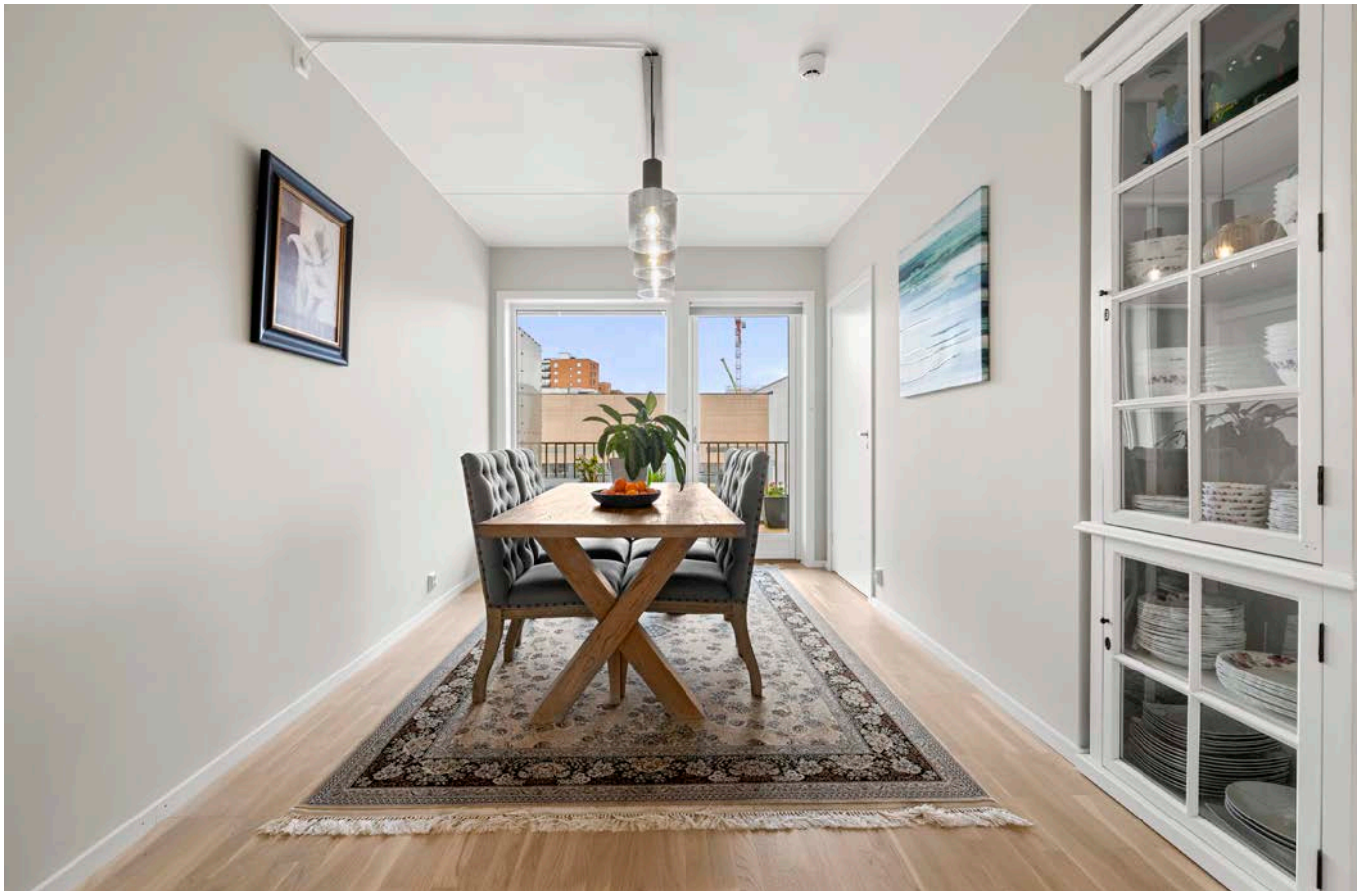
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.













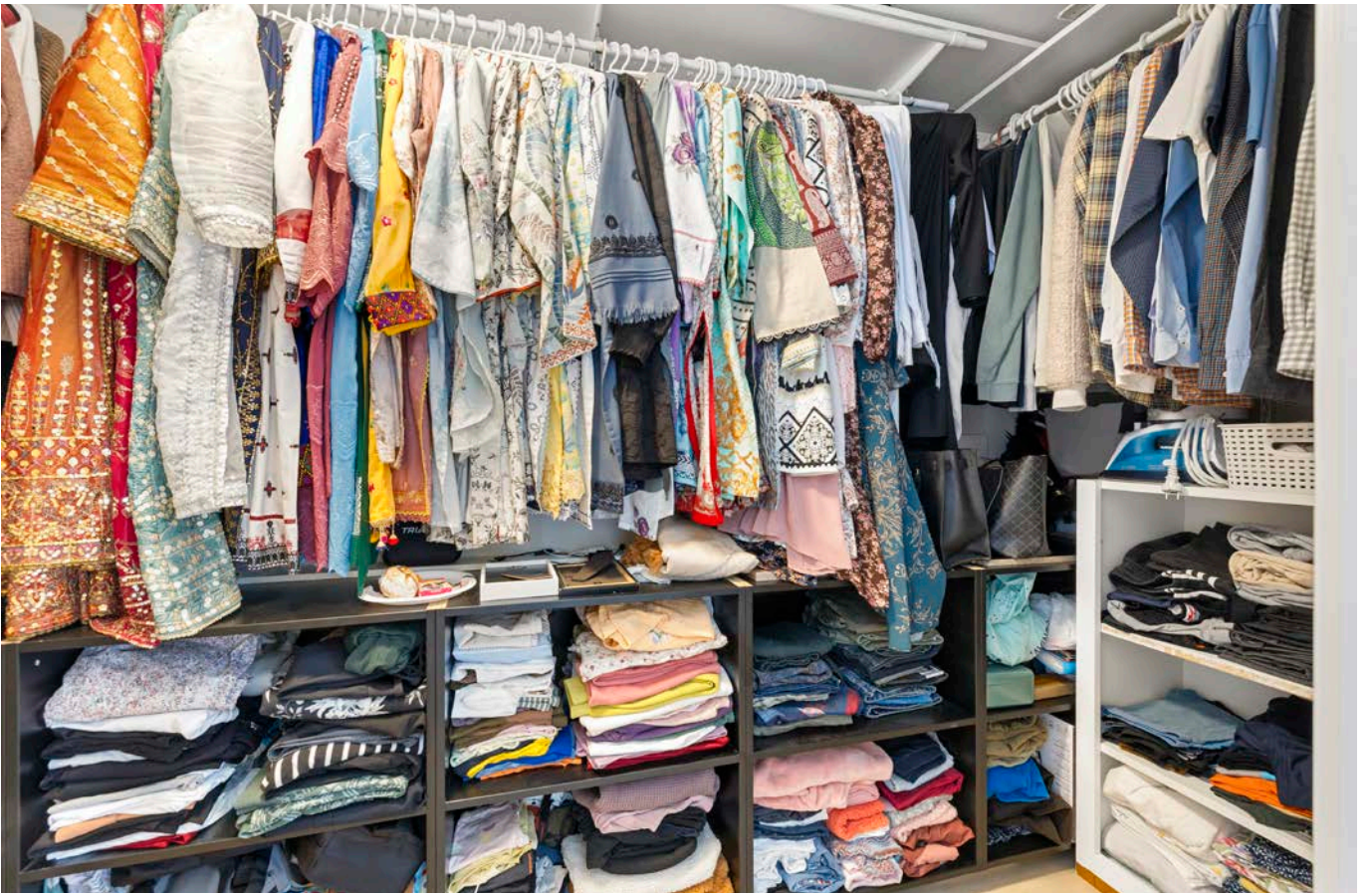


























Skårersletta 46 B, 1473 Lørenskog



Grov plantegning, avvik kan forekomme. Bør ikke benyttes til detaljmåling.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

SKÅRERSLETTA 46B

Nabolaget Skårer - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Rolvslrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	2 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	7 min 3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	14 min 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	12 min 1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 75/100



KVALITET PÅ SKOLENE

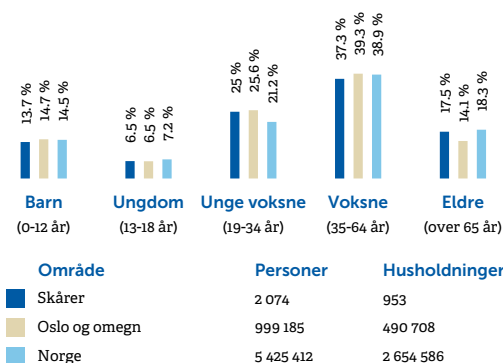
Bra 71/100



NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	2 min 0.2 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.6 km
Skårungen Barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km




DAGLIGVARE

Bunnpris Skårer Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Skårer	5 min



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 91/100

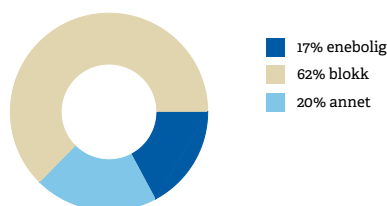
 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 84/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 83/100

SPORT

-  **Skårersletta balløkke** 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  **Rolvrsrud stadion** 6 min 
Fotball, friidrett 0.5 km
-  **Fresh Fitness Skårer** 3 min 
Mudo Lørenskog
-  **Mudo Lørenskog** 8 min 

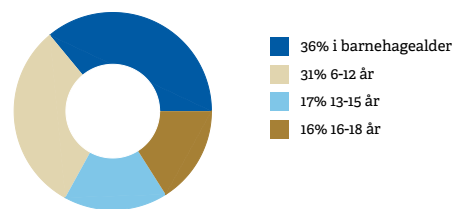
BOLIGMASSE



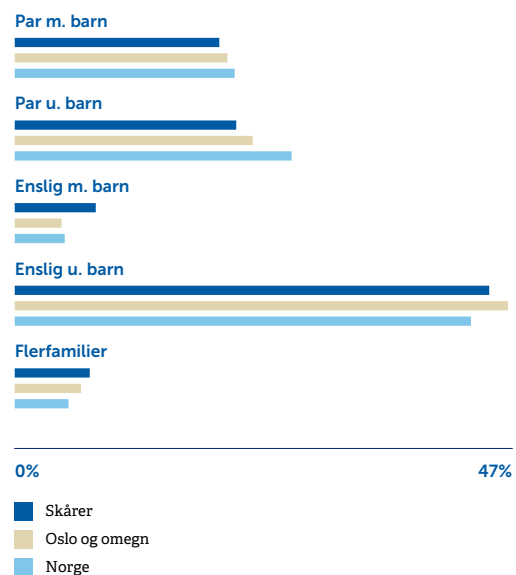
VARER/TJENESTER

-  **Metro Senter** 7 min 
-  **Apotek 1 Skårersletta** 4 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separeert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skårersletta 46 B, 1473

 LØRENSKOG kommune

 # gnr. 101, bnr. 207, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 21022-1010

Referansenummer: XH5872

Autorisert foretak: BORGEN TAKST AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Kent Borgen

Kent Borgen
Uavhengig Takstingeniør
borgentakst@outlook.com
988 99 963

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hel og god stand, med normal bruksslittasje og mindre avvik.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken er oppført i betong og murkonstruksjoner, utvendig kledd i teglstein, mur-puss, fasadeplater og blekk.
Støpte trapper i felles oppgang.
Etasjeskiller bestående av betongdekker.
Bebyggelsen antas å være fundamentert med betong til faste masser.
Flatt utvendig tak, (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Entre, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, walk in closet og innvendig bod (teknisk rom).

Gulver: Parkett.

Vegger: Malte slette flater.

Tak: Malte betongflater og malte slette nedsenket flater med downlights.

Takhøyder: 2,22 m - 2,61 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad / nedsenket slett himling med downlights.
Baderomsinnredning bestående av veggmontert skuff i laminerte lyse fronter.
Heldekkende plate med ovenpåsittende servant og ett-greps blandebatteri / veggmontert speil med belysning.
Dusjvegger i glass, samt veggmontert dusjstativ med to-greps blandebatteri.
Wc med innebygget systerne.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannboren gulv-varme.

Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,24 m - 2,27 m.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning bestående av underskap, skuffer og overskap i laminerte slette fronter.
Laminat benkeplate med innfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.
Gulv: parkett.
Vegger: Malte slette flater.
Tak: Malt betongflate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør system.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonssystem.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bebyggelsen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Pent opparbeidet fellesareal med beplantning og asfalterte gangveier.
Sentralt beliggenhet på Lørenskog.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

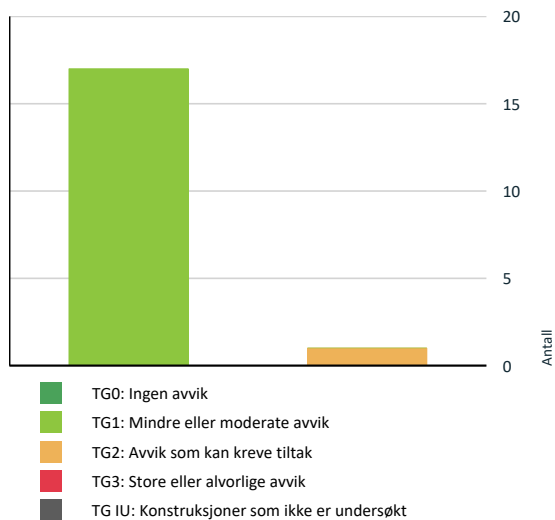
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Eier har fremlagt byggetegning av leiligheten og denne stemmer overens med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foreutsettes at det er tilgjengelighet ved overflater. Befaringen er gjort ut fra synlige overflater og flyttbare innredninger. Det var en del overflater som var tildekket av større møblemang og rom som var fylt opp med lagring. I følge eier fremstår disse overflatene i lik stand som ellers beskrevet areal.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Standard

Blokken:
Bebyggelsen fremstår i god stand med normal slittasje som forventet av ett utvendig areal.

Innvendig bruksareal:
Innvendige overflater fremstår med normal bruksslittasje og mindre avvik. For videre beskrivelse av øvrige bygningsdeler, les angitte tilstandsgrader.

Vedlikehold

Bebyggelsen fremstår vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2022 med 2 og 3 lags glass. Innvendige trekarmer / utvendig tekket med blekk.

Vinduene vurderes til angitt tilstandsgrad da disse fremstår i funksjonell god stand. Vinduene fremstår med normal bruksslittasje som forventet etter alder.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. Ut fra det jeg kunne se ved befaringsstidspunktet, fremsto dette å være i orden.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkklakkert ytterdør (Swedoor), Ei 30, Rw 40-db, brann og lydklassifisert dør.

Fabrikkklakkert balkongdører. Innvendige tre-karmer / utvendig tekket med blekk (3-lags glass).

Dørene fremsto i funksjonell og god stand, med normal bruksslittasje og mindre bruksmerker. (Ytterdøren har noe ripe)

Angitt tilstandsgrad er vurdert etter omfang av undersøkelser fra Norsk Standard NS 3600,

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



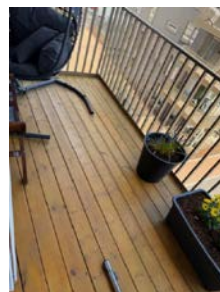
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2 stk balkonger med utgang via stue.

Den ene balkongen mangler noen skruer i terrassebord som kan anbefales at monteres på plass. Balkongene fremsto videre i hel og god stand, med normal bruksslittasje som forventet av utvendige areal.

Angitt tilstandsgrad er vurdert etter omfang av undersøkelser fra Norsk Standard NS 3600, og kontrollpunkter etter forskriften til Avhendingslova.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkettgulv:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje og mindre avvik. Ved kjøkken er det noe limrester etter et tidligere teppe ved overflaten av gulvet. Øvrige gulvflater fremstår i hel og god stand, med mindre bruksmerker. Bruksslittasjen tilsvarer angitt tilstandsgrad, og tiltak for utbedring anses ikke som nødvendig.

Vegger:

Det er noe skjolder i enkelte overflater, men veggene fremstår videre i hel og god stand med normal bruksslittasje.

Takflater:

Takflatene fremstår i hel og god stand, med normal slittasje som forventet etter alder.

Ved overtagelse av brukt bolig, kan det alltid være behov for noe tiltak. Borehull etter bilder og hyller, samt noe bruksmerker i overflater må påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i etasjeskille. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom.

Det ble målt nivåforskjeller på 3-4 mm. Dette vurderes som normalt og opplevdes ikke å være merkbart.

Angitt tilstandsgrad er satt ut fra omfang av undersøkelser etter Norsk Standard NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette fabrikkpresset lettdører, samt lettdører med innfelt glass.

Ved soverom 2 er det litt riper i overflaten på dørbladet, og dør inn til soverom 1 har noe flekker i overflaten. Dette vurderes som mindre avvik der strakstiltak for utbedring ikke anses som nødvendig.

Ripe i dør kan eventuelt flekkes over med maling / lakk.

Dørene fremsto videre funksjonell god stand under befaringen, og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.



VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er oppført under byggeår.

ETASJE 4 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater fremstår i hel og god stand, med mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noe hulrom under enkelte fliser ved den ene baderomsveggen. Dette kan tyde på mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvensen av dette vurderes ikke å være av alvorlig grad da dette er utenfor dusj-sone. Vegger er ikke direkte trykkbelastet slik som gulv, så tiltak for utbedrelse vurderes ikke pr. dags dato som nødvendig.

Det gjøres videre oppmerksom på at dette kan utvikle seg over tid ved at flisene løsner eller sprekker. Dette kan spesielt utvikle seg dersom overflatene utsettes for belastning eller ved bevegelser i konstruksjonen.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflate gulv så ut til å være i hel og god stand under befaringen.

Fall rundt sluk ble målt til 1 cm med en avstand på 50 cm ut fra slukrist og tilfredstillende kravet til fall. Noe overflatevann på flis etter bruk av dusj må påregnes og det anbefales i den sammenheng og alltid ha gulvvarme påskrudd, da dette fordampner fukt i gulv, samt opprettholder god luftkvalitet på badet.

Øvrig gulvflate utenfor dusjsone er flatt, men det er ikke krav til fall utenfor dusjsone dersom terskel har oppbrett med vannrett sjikt. Høydeforskjell fra topp av slukrist til topp av flis ved terskel ble målt til 3 cm. Man kan ikke se oppbrett med vannrett sjikt ved terskel da denne eventuelt ligger bak lukket konstruksjon.

Angitt tilstandsgrad er satt med forbehold at vannrett sjikt er trukket 1,5 cm opp fra gulv. Dersom dette skulle vise seg å ikke være tilfelle ved eventuell demontering av list, så vurderes denne mangelen i seg selv til TG2.

(Ved manglende oppbrett med vannrett sjikt er det fare for at lekkasjevann kan presses ut gjennom dørterskel dersom lekkasje skulle oppstå).

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kunne se at vannrett sjikt (mansjett) var sammensatt til klemring og det ser ut til at gulvet er påført smøremembran. Badet er oppført under byggeår med AF gruppen som hovedentreprenør.

Sluket med avtagbar vannlås så ut til å være i hel og god stand under befaringen og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badeomsinnredning bestående av skuffer i laminerte slette fronter og innfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Dette så ut til å være i hel og god stand under befaringen, og vurderes til angitt tilstandsgrad uten registrerte avvik.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksluken er plassert i himlingen på badet. Denne hadde tilstrekkelig avtrekkstyrke, og baderomsdøren har spalte mellom terskel og dørbblad.

Angitt tilstandsgrad er kun vurdert ut fra funksjon og hva som var synlig av ventilasjonsluker. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble boret hull fra tilstøtende vegg av dusjsone via kjøkkenskap. Det var ikke mulig å sette tre-pigg i bunnsvill da denne besto av stål. Det ble ført inn fuktmålerpinner i veggen og det viste normale verdier under befaringen. Borehullet ble i etterkant tettet med avtagbart forblendingsslokk.

Det ble videre overflate fuktkontrollert på badet, og det viste normale verdier ved befaringsstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenets innredning fremsto i hel og god stand under befaringen. Kjøkkenet er fra byggeår av produsent Drømmekjøkkenet.

Det ble overflate fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt rundt vann og avløp, oppvakmaskin, kjøleskap og frys. Det viste normale verdier under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen er gjort ut fra tilgjengelighet. Eventuelle skjulte skader bak oppfylte skuffer og skap er for meg ukjent. Det anbefales derfor egenkontroll av dette før overtakelse.



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatoren fremsto i fungerende god stand under befaringen. Angitt tilstandsgrad er satt uten registrerte avvik.

Angitt tilstandsgrad er kun vurdert ut fra funksjon og hva som var synlig av ventilasjonsluker. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem i leiligheten der bad og kjøkken er sammenkoblet opp mot hverandre. Fordelerskap er plassert i gangen utenfor badet med stengekraner. Ved funksjonstest av stengekraner var det tilstrekkelig avstenging av vanntilførselen.

Det ene fordelerskapet er tilkoblet bad og kjøkken og det andre skapet er tilkoblet vannboren varme til baderomsgulv og radiatorer.

Fordelerskapene er lekkasjesikret med spalte i underkant av skapene som videre er sammenkoblet til spalte i vegg på badet. Spalten på badet er montert i overkant av gulv som videre har tilgang til sluk.

Fordelerskapet har også tilkoblet lekkasjeventiler som er sammensatt til lekkasjesensor. Vann og avløpsrør ble installert ved byggeår utført av østlandske VVS.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene består av plast og er montert ved byggeår. Disse fremsto i hel og god stand og angitt tilstandsgrad er satt uten registrerte avvik.

Vann og avløpsrør ble funksjonstestet og det viste ingen tegn til lekkasje under befaringen. Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av VVS-kyndig fagmann dersom noe skulle være uklart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i leiligheten der filterhus er plassert ved teknisk rom (Produsent Ensy).

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt under befaringen og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Angitt tilstandsgrad er kun vurdert ut fra funksjon og hva som var synlig av ventilasjonsluker. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannboren gulvvarme på bad, og det er varmtvannsradiatorer i øvrige rom.

Angitt tilstandsgrad er satt uten registrerte avvik under befaringen. Vann og avløpsrør er tilkoblet av Østlandske VVS fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert ved teknisk rom og består av automatsikringer.

I sikringsskapet er det montert kursfortegnelse fra Ing F Wickstrøm AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Dette ble montert i byggeår og er i følge eier ikke endret siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt originalt fra byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Alt er fra byggeår.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke registrert noe tilsyn på dette anlegget. Eier logget inn på elvia.no under befaringen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier så forekommer ikke dette ofte.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei I følge eier har ikke dette vært tilfelle.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske ledningsnettets så ut til å være i hel og god stand under befaringen, men dette er kun inspisert ut fra synlige overflater og uten demontering av deler eller lyskilder.

I følge eier stemmer kursfortegnelsen med antall sikringer.

Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Fastsetting av tilstandsgrad er derfor ikke satt i rapporten, da dette er utenfor min faglige kompetanse.

På generelt grunnlag kan det anbefales at autorisert elektriker ser over det elektriske ved overtagelse. Skjulte feil eller mangler som ikke oppdages under befaringen kan forekomme og kostnader kan påregnes dersom dette skulle være tilfelle.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

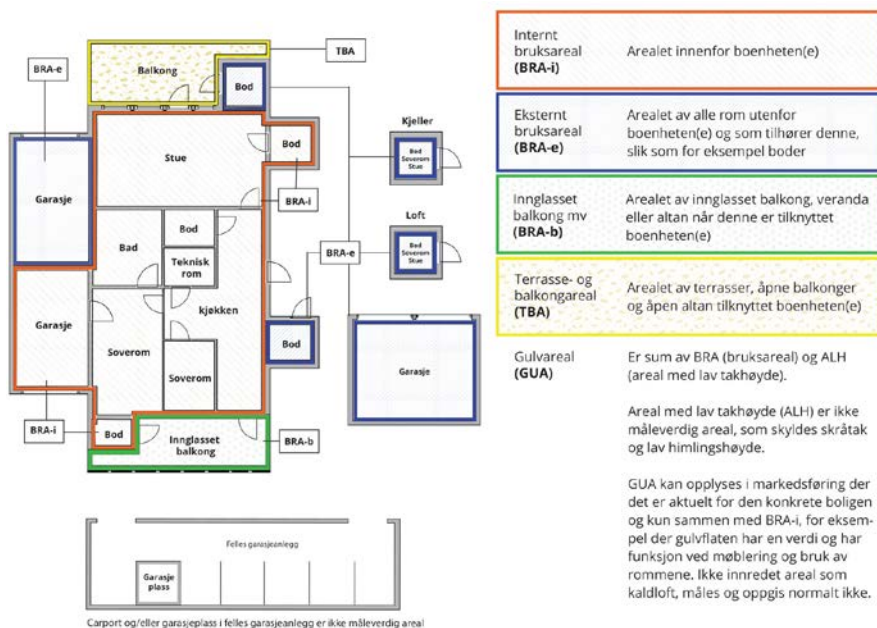
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	89			89	16
Kjeller		6		6	
SUM	89	6			16
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddningsrom, bod, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leilighetens interne bruksareal ble målt opp til 89 m² og er ført inn under (BRA-i).

Det fremvises kjellerbod som disponeres av boenheten. Denne boden ble målt opp til litt over 5,5 m² og er avrundet opp til 6 m². boden er ført inn under (BRA-e). Bodene er merket B 4015.

Det er 2 stk balkonger og disse er målt opp til 10 og 6 m². Balkongene er ført inn under (TBA) med et samlet areal på 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har fremlagt byggetegning av leiligheten og denne stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er under 5 år gammelt.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Kent Borgen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	207		1	1843.3 m ²	Kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Skårersletta 46 B, 1473 LØRENSKOG

Hjemmelshaver

Ali Mohammed Rezai og Tahira Batool

Forretningsfører
OBOS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet sentralt i Lørenskog med få minutters gange til buss, forretninger, Triaden- og Metro storsenter, skoler, barnehager og spisesteder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens reguleringspalankart.

Om tomten

Bebbyggelsen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Pent opparbeidet fellesareal med asfalterte gangveier, beplantning, og felles bakgård med lekeplass.
Tomten fremstår planert i noe skrånet terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Egenerklæringsskjema er fremlagt i etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



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

Ali Mohammed Rezai

Tahira Batool

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skårersletta 46B

1473 LØRENSKOG

3222-101/207/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6029260273 1



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?

♦ **Ja**

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 setningskader 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.

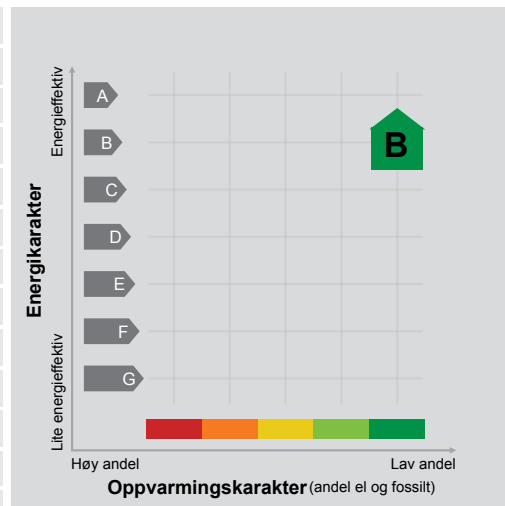
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Skårersletta 46B
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300855723
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	1c17e0c3-4ca0-4d11-9e92-12275117fc8f
Dato	12.01.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ STERGIANI CHARISI



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: Skårersletta 46B
Postnummer: 1473
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0405
Dato: 12.01.2024 9:39:33
Energimerkenummer: 1c17e0c3-4ca0-4d11-9e92-12275117fc8f

Kommunennummer: 3222
Gårdsnummer: 101
Bruksnummer: 207
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300855723

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 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	27 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	92 m ²
Totalt BRA	92 m ²
Oppvarmet luftvolum	239 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	132,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,39 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	90 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m ²

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,62
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren 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	0,14
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	0,10
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	0,95
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	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

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	7.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/NSTE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,8 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	1,4 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	79,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 496 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 321 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 496 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 667 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 829 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 496 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,1 %
--------------------------------------	--------

Deres ref.: 6029260273 Vår ref.: 2977-1-4015

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: MIDT GRØNN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 923929843
Andelseier: Rezai, Ali Mohammad
Medeier: Batool, Tahira
Leilighetsnummer: 4015
Adresse: Skårersletta 46 B, 1473 LØRENSKOG
Andelsnummer: 89
Gnr. 101
Bnr. 207

Borettsinnskudd: Kr. 2 252 000,00 ,–

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208323415
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo: 269 671 900,00
Innfrielsesdato: 30.05.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN Lån: Ja
Avdragsfrie perioder t.o.m mai 2064

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 658,01,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820832341; IN lån 1 - Akonto renter	4 143,35	
Lån nr: 9820832341; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vedlikehold. 5% av felleskostnadene blir avsatt til fremtidig vedlikehold.	225,75	
Felleskostnader	4 288,91	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 130,-
Fradragsberettigede kostnader: 103 432,-
Annen formue: 12 142,-
Gjeld: 1 938 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208323415
Restsaldo:	1 038 000,00
Kapitalkostnader:	4 078,85
IN Lån:	Ja
Avdragsfrie perioder t.o.m mai 2064	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 038 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).

- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER for MIDT GRØNN BORETTSLAG

Org.nr: 923 929 843

vedtatt i stiftelsesmøte den 31.10.2019
sist endret i ekstraordinær generalforsamling ____

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Midt Grønn borettslag 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. Borettslagets eiendom inngår i et kvartal som består av bygg A-E. Borettslaget er eier av boligdelen i bygg A og B på gnr 101, bnr 207 i Lørenskog kommune.

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Midt Grønn Sameie på gnr. 101 bnr. 207 i Lørenskog kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 121 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert 6 næringsseksjoner, seksjon 2-7, i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 101 bnr. 217 sammen med Midt Blå borettslag (hus C) gnr. 101 bnr 208, Midt Rød borettslag (hus D) gnr. 101 bnr 209 og Midt Gul borettslag (hus E) gnr. 101 bnr 210. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og er organisert som et tingsrettslig sameie. Garasjesameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles utomhusareal på gnr. 101 bnr. 193 sammen med Midt Blå borettslag, Midt Rød borettslag og Midt Gul borettslag. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(5) Borettslaget har tinglyst bruksrett til fellesleiligheten som ligger i Midt Rød borettslag. Borettslaget/andelseierne er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Bruken av fellesleiligheten reguleres i egne regler.

(6) Borettslaget har tinglyst bruksrett til felles takterrasse som ligger i Midt Gul borettslag. Borettslaget/andelseierne er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Bruken av takterrassen reguleres i egne regler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

1

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

(6) 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 kap. 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

2

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

3

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

(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 i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at borettslaget har bruksrett til parkeringsplasser i felles anleggseiendom på gnr. 101 bnr. 217. Parkeringsplassene og rettighetshaverne er registrert i Midt Garasjesameie, og forretningsfører holder oversikt over disse.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt til andre andelseiere i borettslagene og seksjonseiere tilknyttet prosjekt MIDT.

Noen av garasje plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan. Forretningsfører/styret holder oversikt over eier av disse. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere tilknyttet prosjekt MIDT.

Skårersletta 50 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger(e) beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere eller seksjonseiere i prosjekt MIDT.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Andelseier som er berettiget HC-plass må bekoste eventuell overflytting av ladestasjon.

(8) Alle parkeringsplasser i garasjeanlegget leveres med ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

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

Skårersletta 50 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere eller seksjonseiere i prosjekt MIDT.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

6

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, 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. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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.

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

7

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende) ved stifting.

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

12

VEDLEGG 1 MIDT GRØNN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTTEDE GARASJEPLASSER à jour pr: 10.11.2023

Leil.nr	Andelsnr	P-plass
1001	1	1
1003	3	1
1004	4	1
1009	7	1
2001	8	1
2003	10	1
2004	11	1
2007	12	1
2009	14	1
3001	15	1
3002	16	1
3003	17	1
3004	18	1
3005	19	1
3006	20	1
3007	21	1
3009	23	1
4001	24	1
4003	26	1
4004	27	1
4005	28	1
4006	29	1
4007	30	1
4009	32	1
5001	33	1
5002	34	1
5003	35	1
5004	36	1
5005	37	1
5006	38	1
5007	39	1
5009	41	1
6001	42	1
6002	43	1
6003	44	1
6004	45	1
6005	46	1
6006	47	1

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

13

6007	48	1
6009	50	1
7001	51	1
7003	53	1
7004	54	1
7005	55	1
7006	56	1
7007	57	1
8001	58	1
8002	59	1
9001	60	1
9002	61	1
1014	64	1
1015	65	1
2014	70	1
2015	71	1
3010	74	1
3014	78	1
3015	79	1
3019	83	1
4010	84	1
4014	88	1
4015	89	1
4019	93	1
5010	94	1
5012	96	1
5014	98	1
5015	99	1
5016	100	1
5017	101	1
5019	103	1
6010	104	1
6013	107	1
6014	108	1
6015	109	1
6016	110	1
6017	111	1
6019	113	1
7011	114	1
7012	115	1
7017	116	1
7018	117	1
8011	118	1
8012	119	1
8017	120	1

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

14

8018	121	1
		84

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene.

15

HUSORDENSREGLER FOR MIDT GRØNN BORETTSLAG

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 til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Røyking av cannabis er forbudt i borettslaget, og vil ved klager bli fulgt opp med evt politianmeldelse.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, bør ikke forkomme før kl. 08.00 og ikke etter kl. 19.00 på hverdager.

Ikke før kl 10.00 og ikke etter kl 18.00 lørdager.

På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, som vil medføre forstyrrelser for naboene, skal styret og naboer varsles på forhånd

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg de som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering av kjøretøy eller henger.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarsler minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Katter må føres i bånd, dersom de skal være ute

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER

for

MIDT GARASJESAMEIE

Gnr 101 bnr 217 i Lørenskog kommune

Org.nr:

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 27.11.2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Midt garasjesameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i Lørenskog. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 101 bnr 217.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter. Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Den tinglyste sameiebrøken er som følger:

Eier	Gnr/bnr	Hus	Eierbrøk
Midt Grønn Borettslag	101/207	A+B	2446 / 6288
Midt Blå Borettslag	101/208	C	1249 / 6288
Midt Rød Borettslag	101/209	D	1420 / 6288
Midt Gul Borettslag	101/210	E	1079 / 6288
Midt Næring AS	101/207/2-7	A+B	94 / 6288

Antall parkeringsplasser fordeler seg slik:

Eier	Antall p-plasser
Midt Grønn Borettslag	84
Midt Blå Borettslag	47
Midt Rød Borettslag	40
Midt Gul Borettslag	48
Midt Næring AS	4
Frie plasser (vil ved salg overføres til borettslagene over)	8
Gjeste plasser	6
SUM	237

§ 4

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er ikke innenfor Sameiets beslutningsmyndighet.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6

Rettslige disposisjoner

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer beskrevet i § 3.

P-plass tilknyttet eierandel i bygge- og finansieringsplanen til hvert borettslag kan ikke omsettes. De frie p-plassene kan omsettes til andre eiere i selskapene nevnt i § 3.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7

Disposisjonsrett over parkeringsplasser

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser i garasjelegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Dersom en av sameierne disponerer færre p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) enn det eierne midlertidig har behov for, skal sameierne i fellesskap forsøke å finne en løsning for å dekke behovet for HC-plasser, for eksempel ved hjelp av midlertidig bytte av HC-plasser mot ordinære p-plasser. Dersom de aktuelle HC-plassene har ladestasjoner for el-bil, er det en forutsetning for å kunne bytte til en slik plass at plassen det byttes med skal ha ladestasjon for elbil, slik at byttet blir mest mulig likeverdig.

Bruksrett til parkeringsplassene kan bare omsettes innenfor henholdsvis eierne beskrevet i § 3 i henhold til deres gjeldende vedtekter, og slik at opprinnelig antall parkeringsplasser i selskapene opprettholdes. Parkeringsplasser kan leies ut blant beboere på Midt, dvs. de som er eierne i selskapene beskrevet i § 3.

Utbygger beholder bruksretten til parkeringsplasser som ikke er solgt på tidspunktet for opprettelse av garasjesameiet, og kan selge bruksrettene til disse plassene senere. Se vedlegg 3. Bytter skal godkjennes av bruksrettshaver.

§ 8

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameierne representeres ved styret i selskapene/eierne nevnt i §3. Sameierne har 1 stemme hver ved avstemming i sameiermøte.

Sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10

Sameiermøtets vedtak

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene. Endring av § 7 krever i tillegg samtykke fra utbygger, frem til siste bruksrett til parkeringsplass er solgt. Nærværende punkt og siste ledd i § 7 bortfaller når alle bruksretter er solgt.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder
- f) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- g) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.

- h) endring i Bruksplanens (Vedlegg) fordeling av p-plasser og/eller boder.
- i) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- j) endring i denne bestemmelse

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

§ 11 **Styret**

Sameiet skal ha et styre på minst to medlemmer og en styreleder, til sammen minst tre medlemmer. Det skal tilstrebes at styret består av minst ett medlem fra hver Sameier, og inntil ett varamedlem fra hver Sameier. Styreleder velges særskilt av sameiermøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 15

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles etter antall p-plasser hver sameier disponerer, jf § 3. Felleskostnadene fordeles likt etter antall p-plasser man eier. I tillegg betaler hvert borettslag felleskostnader etter følgende brøk basert på antall leiligheter i hvert borettslag:

Eier	Brøk
Midt Grønn Borettslag	121 / 295
Midt Blå Borettslag	67 / 295
Midt Rød Borettslag	59 / 295
Midt Gul Borettslag	48 / 295

Som felleskostnader regnes bla.:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
- g) Serviceavtaler
- h) Nedkjøringsrampe til garasjeport med tilhørende snøsmelteautomatikk

§ 16

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 17

Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

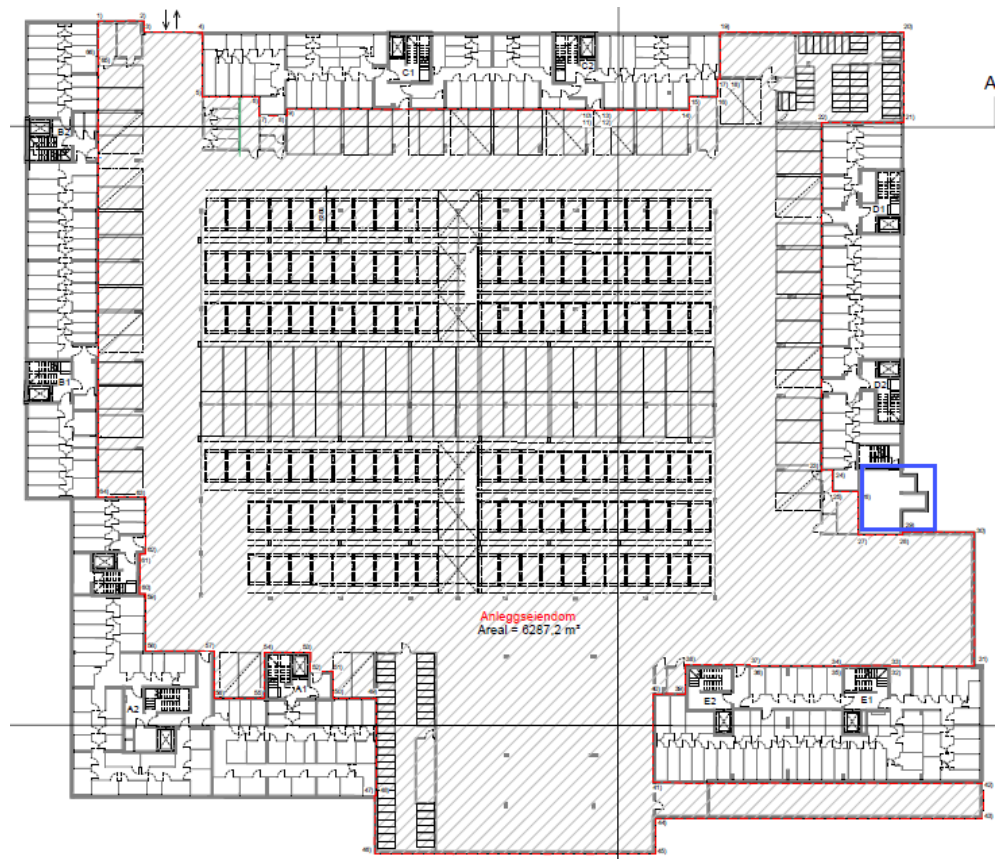
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedlegg 1: eiendomsgrense for anleggseiendommen/garasjeeiendommen.



Vedlegg 3 - Parkeringsplasser på utbygger

0552 MIDT GARASJESAMEIE

Under er det listet opp hvilke parkeringsplasser utbygger sitter med etter overlevering

Eiendomskode	Eier	Kommentar	Eiendomskode	Eier	Kommentar
0552-1-30002	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30088	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30003	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30089	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30004	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30101	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30007	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig	0552-1-30113	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30008	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30114	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30009	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30117	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30010	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30118	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30011	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30119	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30013	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30121	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30014	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30122	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30015	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30123	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30016	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30125	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30023	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30129	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30041	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30131	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30042	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30141	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig
0552-1-30044	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30176	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30047	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30178	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig
0552-1-30048	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30195	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30051	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30201	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30052	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30214	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig
0552-1-30057	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30215	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30070	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30221	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30071	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30224	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30072	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30225	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30073	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30226	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30080	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30227	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30081	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30232	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30083	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig	0552-1-30233	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30085	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30234	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30086	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS				



Sweco Architects As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Luke Henley James

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
20/1957- 135

Deres referanse:

Dato:
04.01.2024

Midlertidig brukstillatelse - Del 1 - Boligblokk A

Adresse Skårersletta 50 A, B og C og Swixgata 2 og 4	Gnr./bnr./fnr./snr. 101/207//	Bygning
Ansvarlig søker Arcasa Arkitekter AS Sagv 23 C III 0459 OSLO	Tiltakshaver Skårersletta 50 Utvikling AS c/o AF Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	Bygningstype: Stort frittll. boligbygg på 5 -> etasjer	

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

Søknad om midlertidig brukstillatelse del 1 for deler av tiltaket er mottatt 30.11.2023. Sist supplerende dokumentasjon er mottatt 03.01.2024. Brukstillatelsen gjelder for boligblokk A med til sammen 61 boenheter, deler av garasje under delområde 1, samt uteoppholdsareal for boligblokk A.

Tidligere tillatelser:

- Rammetillatelse for oppføring av 4 nye boligblokker med næring ble gitt 08.03.2021 (dok. 20/1957-54).
- Rammetillatelse ble korrigeret i vedtak datert 15.03.2021 (dok. 20/1957-54)
- Igangsettingstillatelse del 1 for spunt ble gitt den 12.07.2021 (dok. 20/1957-63).
- Igangsettingstillatelse del 2 for graving ble gitt den 02.09.2021 (dok. 20/1957-65).
- Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg kjeller og bygg A og B ble gitt 25.11.2021 (dok. 20/1957-72)
- Igangsettingstillatelse del 4 for hele bygg A og B og råbygg C, D og E ble gitt 20.04.2022 (dok. 20/1957-80)
- Igangsettingstillatelse del 5 for hele bygg C, D og E samt utomhus. ble gitt 17.11.2022 (dok. 20/1957-87)
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 10 om krav om parkeringsplasser ble avslått 11.05.2023 (20/1957-92).
- Midlertidig brukstillatelse for heis A1 ble gitt 06.09.2023 (dok. 20/1957-99)
- Midlertidig brukstillatelse for heis A2 og A3 ble gitt 19.10.2023 (dok. 20/1957-115)
- Midlertidig brukstillatelse for heis B2 og B2 ble gitt 14.11.2023 (dok. 20/1957-121)

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 som gjelder for boligblokk A med til sammen 61 boenheter, deler av garasje under delområde 1, samt uteoppholdsareal for boligblokk A.

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:
24/1220

Gebyr

Søknadspåklagte tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2023	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.1 Andregangsvedtak, midlertidig brukstillatelse	3	1 275	81
Total		3 825	

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2024.

- Resterende bygninger på delområde 1
- Resterende utearealer

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Kjellerplan
Utomhusplan
G-01 Gjennomføringsplan V10

Kopi til:
Skårersletta 50 Utvikling AS c/o AF Gruppen Norge 0603 OSLO
AS Postboks 6272
Etterstad

Intern kopi til:



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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.

Bindende bud på eiendommen

Skårersletta 46B, 1473 LØRENSKOG

Gnr 101, bnr 207, andelsnr. 89 i Midt Grønn Brl med orgnr.: 923929843 i Lørenskog kommune.

Oppdragsnr. 6029260273

Bud stort kr: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6029260273
Sist oppdatert 18.04.2026

EiendomsMegler  1

Milla Nicolaisen
eiendomsmegler

Telefon: 977 45 734
E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no