



Gamleveien 197F

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Gamleveien 197F.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 3 490 000,-	Rekkehus
TOTALPRIS	EIEFORM
3 631 535,-	Borettslag
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM
4 562,- pr. mnd	1
FELLESGJELD	ETASJE
Kr 141 535,-	1
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
37 567,-	1963
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
52/52 kvm	E - Oransje

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Lækker 2r ende-rekkehusleilighet med stor kjeller | Stor sørvest-vendt terrasse på 22 kvm | Egen hage og gode solforhold

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmedling ønsker velkommen til Gamleveien 197F - en innbydende og praktisk 2-roms rekkehusleilighet med attraktiv beliggenhet i enden av rekken. Her får du gode solforhold, lite innsyn og en rolig atmosfære.

Leiligheten ligger i et populært område med kort vei til både dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Det er få minutters gange til Ahus, hvor bussen tar deg til Oslo på bare 20 minutter. I tillegg har du Østmarka like i nærheten - et flott utgangspunkt for turer og friluftsliv året rundt. Med bil tar det ca. 7 minutter til både Lillestrøm og Strømmen, og 20 minutter til Oslo sentrum.

Boligen går over to etasjer og inneholder entré, gang, stue/spisestue, kjøkken (2022), soverom, bad og et disponibelt rom som brukes som kontor.

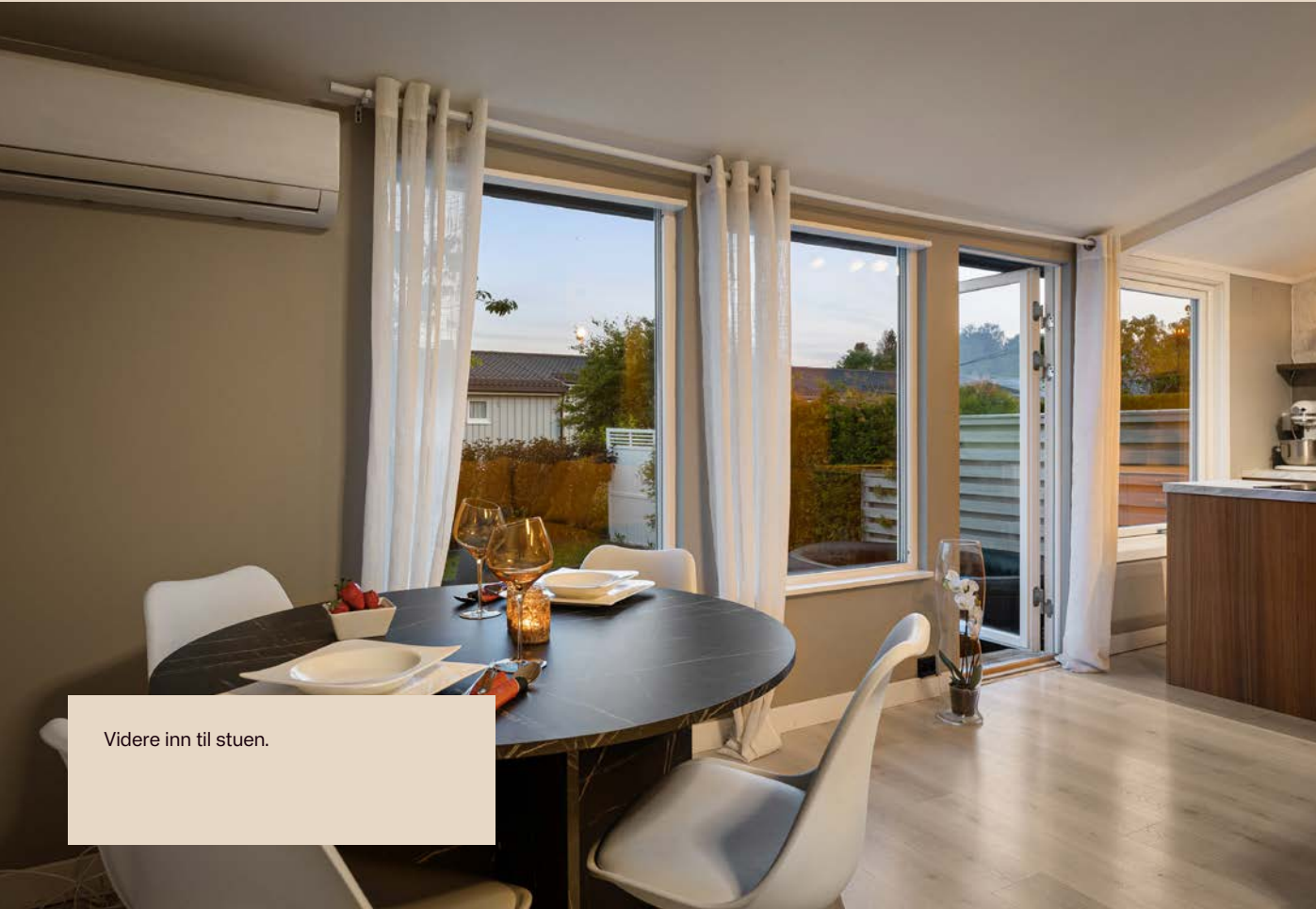


Her kan du man godt nyte lange sommerkvelder.

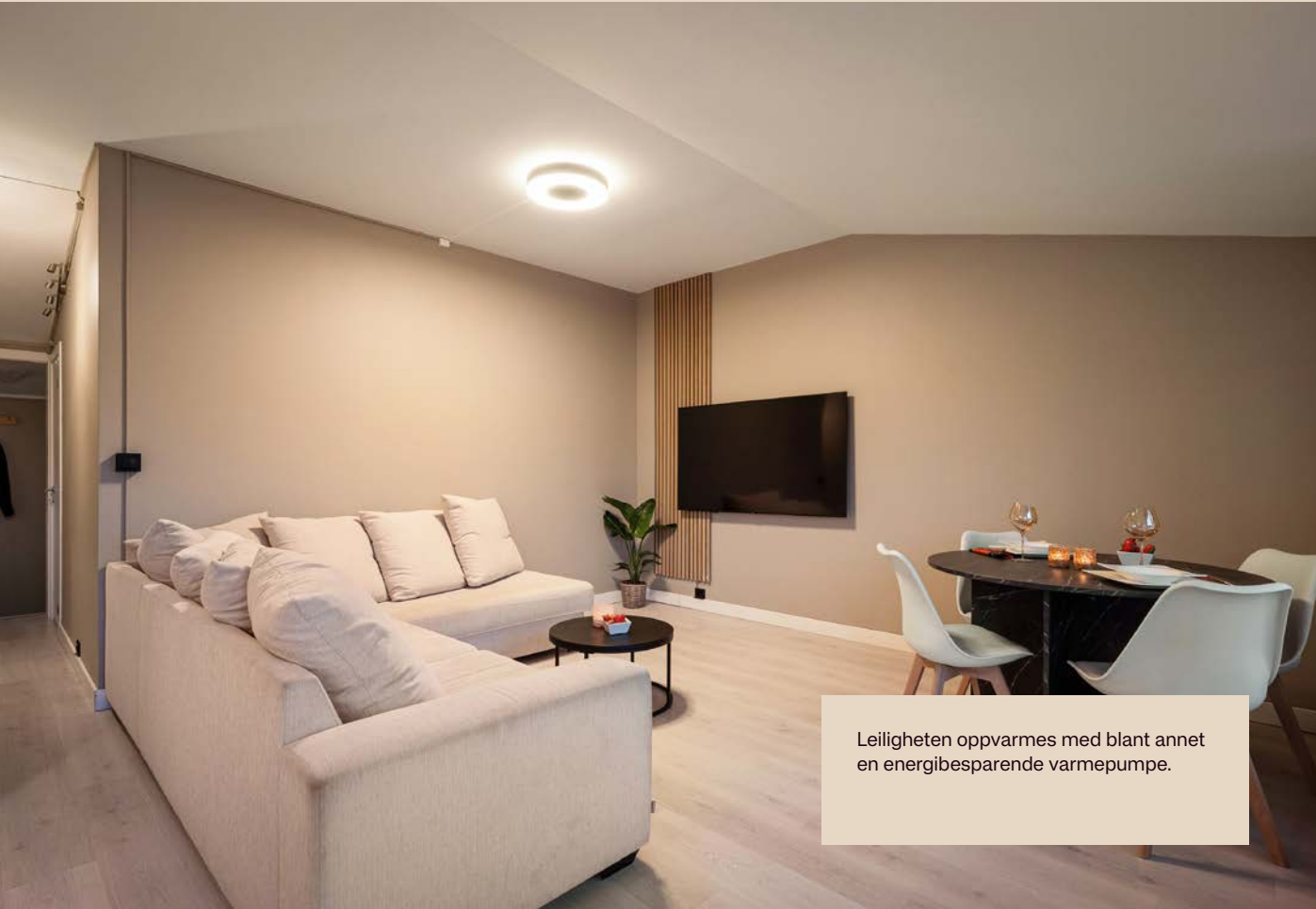




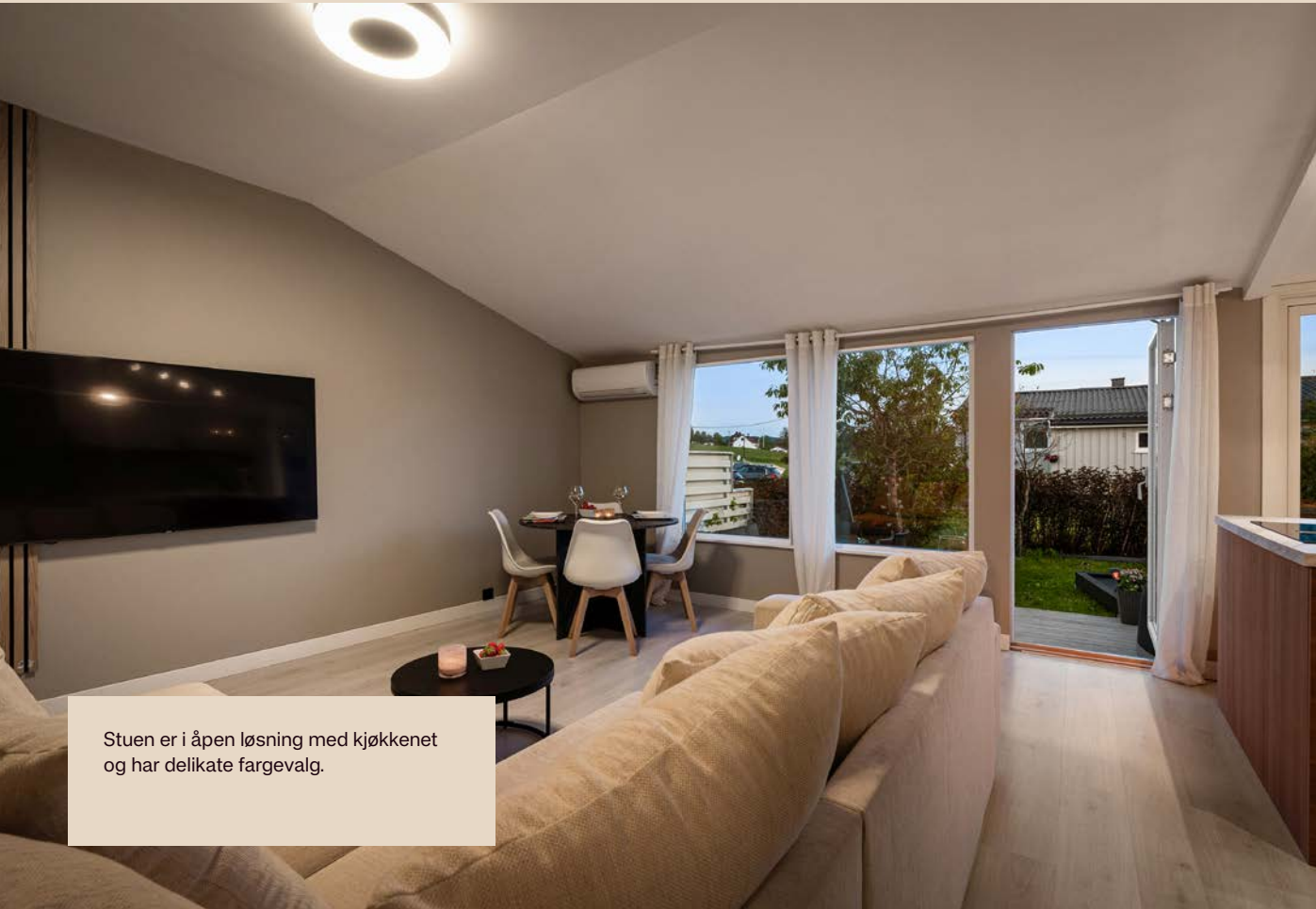
God plass til å møblere etter ønske og behov.



Videre inn til stuen.



Leiligheten oppvarmes med blant annet en energibesparende varmepumpe.



Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet og har delikate fargevalg.



Kjøkkenøyen sørger for en naturlig soneinndeling.



Øy med koketopp med integrert omluftfunksjon/kullfilter.



Lekker Epoq-kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer.



Detalj.



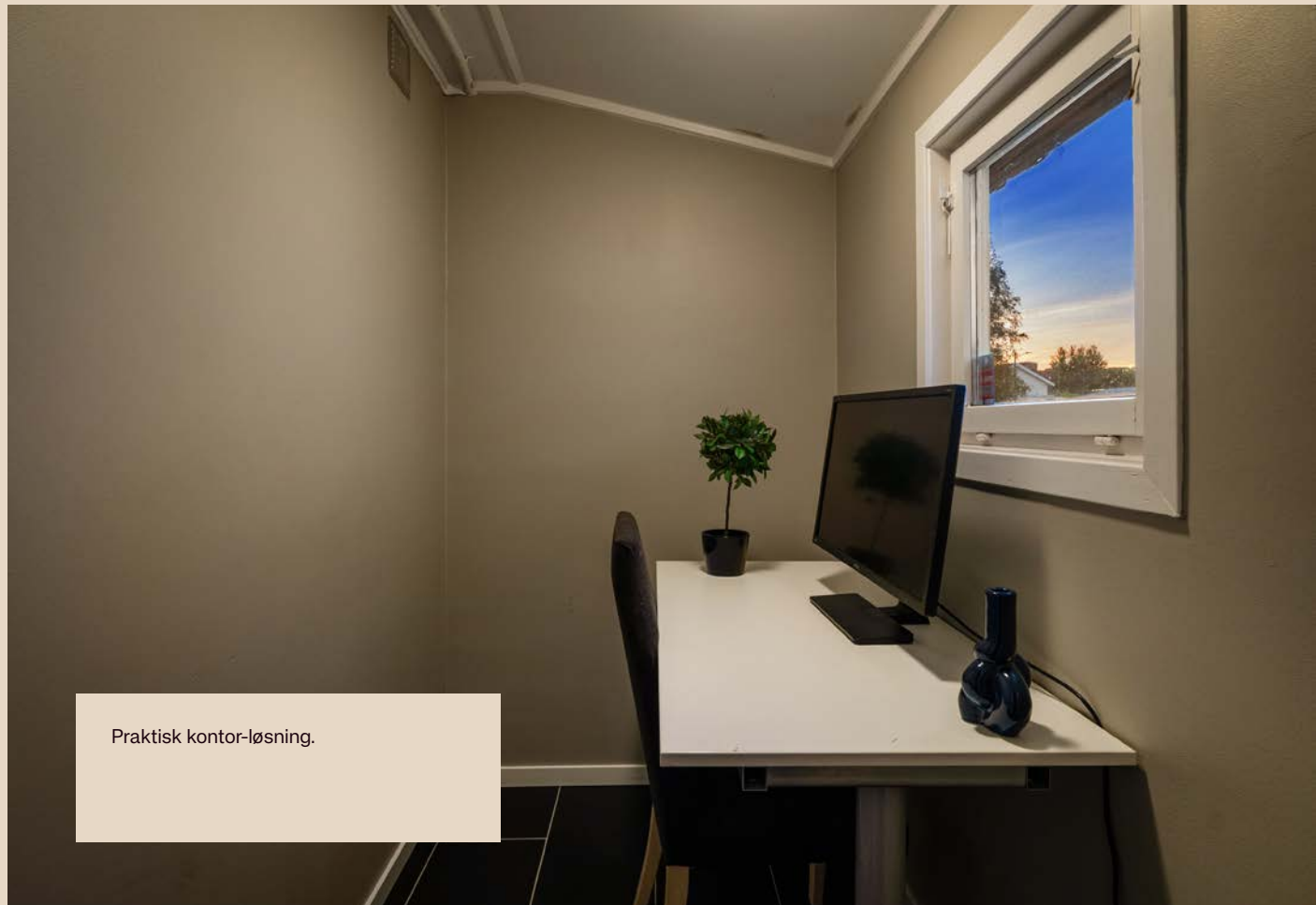
Detalj.



Velkommen inn. Trapp ned til kjelleren i eget rom.



Fra entréen er det adgang til rommet som brukes som kontor.



Praktisk kontor-løsning.



Soverommet er romslig, og har lasert furugulv.



Plass til dobbeltseng.



Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.



Badet ble oppgradert i 2017 og har varme i gulvet.



Det er mulig å leie garasjeplass etter venteliste i borettslaget.

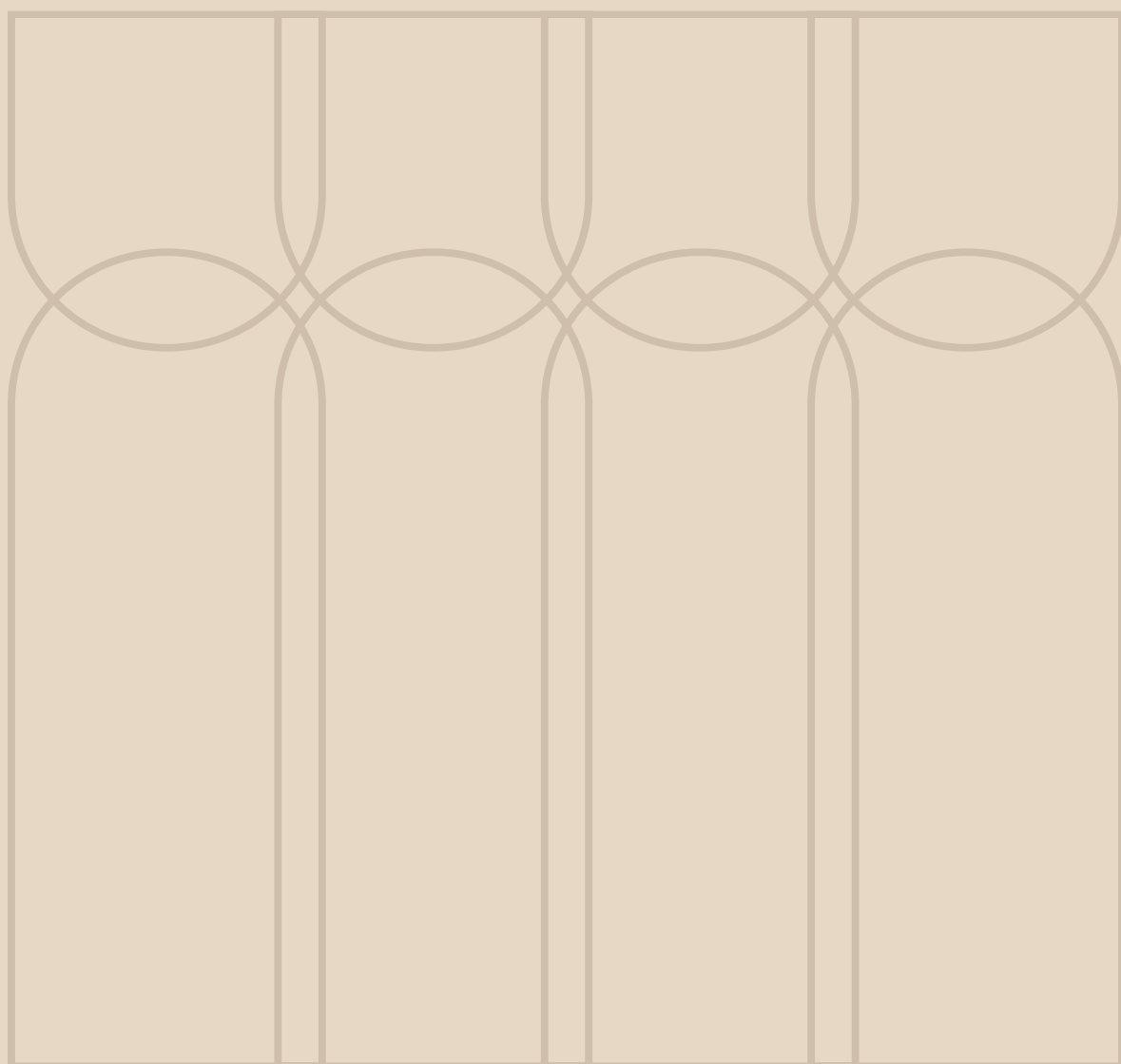


Fasade og inngangsparti.



Kjeller.

Plantegning



Gamleveien 197f

1. Etasje



GAMLEVEIEN 197F

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 490 000

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 562,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnader: 3 023,-
Garasje: 350,-
Avdrag: 486,-
Rentekostnader: 703,-
Grunnpakke Telia, betjening av andel fellesgjeld, felles
byggningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale
avgifter med mer. Komplett liste i årsregnskap.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det
påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av
denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 141 535 pr. 06.06.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Husbanken - 4,62%
Annuitetslån, Info pr 31.03.25
Terminer: 4
Restgjeld: 171 641
Andel av saldo: 4 859
Løpetid: 01.01.01 - 01.10.26

BOLIGBANKEN ASA - 6%
Annuitetslån, Info pr 31.03.25
Terminer: 4
Restgjeld: 4 827 856
Andel av saldo: 136 676

Løpetid: 14.07.23 - 30.09.48

Sikringsordning

Borettslaget har legalpant i andelene. Ikke tilknyttet
sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke Telia inkl. i
felleskost.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 37 567 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 791 049(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 164 195(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en
boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på
SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I
beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,
areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en
prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon
om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Gamleveien 197F har en attraktiv beliggenhet i et landlig,
men samtidig sentralt område på Lørenskog. Her bor du i
rolige omgivelser med kort vei til både marka og byens
servicetilbud. Triaden kjøpesenter ligger like i nærheten
og byr på et bredt utvalg av butikker innen klær, sko,
sport og interiør, i tillegg til apotek, frisører, vinmonopol
og dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000 og Coop
Extra. Du finner også flere trivelige kaféer og spisesteder
her. Metro Senter, med enda flere butikker og tjenester,
ligger også i kort avstand fra boligen.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og
rekreasjon. I nærområdet finner du flotte turstier og

grøntområder som passer perfekt for gå- og løpeturer, tur med hund, lek og avslapning. Det finnes flere idylliske vann som egner seg godt for bading og fiske, samt mange fine steder for telt eller hengekøye. På vinterstid kan du benytte deg av det velutbygde lysløypenettet som strekker seg blant annet mot Mariholtet og Losby. Kun noen kilometer unna ligger Losby Golfklubb, som tilbyr både 9- og 18-hullsbaner, driving range, putting green og nærspillsområde.

Parkering

Det medfølger mulighet for å leie 1 parkeringplass fra borettslaget. Det er også garasjeplasser etter venteliste.

Det er mulig å leie reservert biloppstillings plass eller garasjeplass. Det er 10 parkeringsplasser ute. 8 av uteplassene er tilrettelagt for lading av elil. Disse kan leies for 200 kr/mnd. Leietaker må selv kjøpe eller lease lader, du må også betale for strømforbruket. De øvrige uteplassene kan leies for 150 kr/ mnd.

Det er 2 garasjeanlegg på eiendommen. 13 garasjeplasser I det nyeste anlegget hvor det er mulig å få installert lader. Disse 13 kan leies for 600 kr/mnd. 10 garasjeplasser finnes det eldre anlegget som kan leies for 350 kr/mnd.

Det er for tiden venteliste på garasjeplass.

For de som ønsker ladeplass eller ønsker å få installert lader i garasje må henvende seg til styret. Det er avtale med Elaway for installasjon av godkjente ladere og avregning av El-bil ladere hos borettslaget, her kan du få ett ladeabonnement og kjøpe eller leie lader. Det er kun Elaway som har lov til å installere ladere i borettslaget.

Garasje eller biloppstillingsplass følger ikke med boligen men kan søkes og tildeles av borettslaget etter venteliste. Man har 2 stk parkeringsbevis for å parkere bil, i tillegg til 2 gjesteparkeringskort. Dette er gratis.

Øvrig parkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 10300 m²

Borettslagets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv, megler har derfor ikke kontrollert byggetegninger mot dagens bruk av boligen. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen,

samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue.

Kjeller: Bodareal

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kjeller arealet er ikke målbart pga lav takhøyde. 1,7m.

Standard

Entre: Mørke fliser på gulvet med varme, malte

panelplater på vegger, gips himling.

Kontor: Mørke fliser på gulvet med varme, malte panelplater på vegger, gips himling, foldedør, vindu fra 1978.

Gang: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, sikringsskap.

Soverom: Lasert furugulv, malt panel på vegger, gips

himling, garderobeskap, panelovn, vindu fra 2003.

Stue: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak,varmepumpe, utgang til ca 22 m2 vestvendt terrasse, vinduer fra 2023.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, trefarget Epoq kjøkkeninnredning med 40 mm lys laminat benkeplate fra 2022, enkelt kum,integrerte hvitevarer, øy med koketopp med integrert omluftfunksjon/kullfilter.

Bad: oppgradert i 2017, Mørke 10x10 fliser på gulvet med varme, hvite 20x25 fliser på vegger, takess med downlight og mekanisk vifte,50 cm hvit innredning med hvit porselens vask, innfellbare dusjvegger, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: - Lampe i stuen medfølger ikke handelen.

Utemøbler dvs. spisebord og stole samt Jacuzzi medfølger handelen. I tillegg medfølger 2 stk solsenger og stuebordet.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammen drag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Det er en vannpumpe i kjelleren - rom inn til høyre når du kommer ned trappen og her kan det komme litt vann når det regner kraftig over ett par dager

Tilleggs kommentar: Kum til grunnvann i kjeller. Selger har ikke opplevd overvann fra kummen i kjeller. Selger har løst dette med Verisure forsikring med vann-alarm/sensor som går en meter ned: Treffer vannet måleren går alarmen. Selger har ikke opplevd at dette har skjedd.

Byggemåte I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: Rekkehuset er oppført i en etasje. Boligen inneholder entré, kontor, 1 soverom, bad, stue, kjøkken med balkongdør ut til vest-vendt platting på ca. 22kvm. Høyeste takhøyde måles i stue til ca. 2,6m. Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme, panelovner og varmpumpe i stuen. Boligen har vært gjennom enkelte oppgraderinger de senere årene, og boligen fremstår moderne og tidsriktig. Flere bygningsdeler og bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Enkelte oppgraderinger er påregnelig i tiden som kommer. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Bygningsdeler vurdert med TG2: Oppsummering av balkong, terrasse, platting Terrassen har råteskader i terrassebordene Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Terrassen fungerer til dagens bruk. For å få TG-1 må terrassebordene byttes

Oppsummering av vinduer og dører Med tanke på oppnådd alder på enkelte av vinduene er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres malingsavskallinger. Det registreres Utvendig karmfliser som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppsug. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes

Oppsummering av yttervegger Det registreres mindre riss/sprekker i utvendig kledning og stedvis malingsavskalling. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.

Oppsummering av takteking Det registreres stedvis høy slitasje på takplatene og stedvis malings avskaling Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og 7mm over 2m. Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 10mm over 2m. Det er høydeforskjeller mellom rom. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på gulvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike

tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet

Oppsummering av avtrekk Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilerings, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1) Anbefalte tiltak avtrekk Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut.

Oppsummering av trapp Innvendig trapp fremstår i god stand men bratt med normal bruksslitasje. TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert

Oppsummering av avløpsrør Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det registreres sen avrenning i servant på bad. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Oppsummering av vannledninger Stoppekran er plassert i gang i 1.etasje og fungerer som tiltenkt. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad 2022/2017.

TG-2 settes grunnet deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannrør bør holdes under oppsyn

Oppsummering av ventilasjon
Naturlig via spalteventiler i vinduer og ved åpning av vinduer.
Det registreres malingsavskalling på innvendig vindu som er et tegn på nedsatt ventilering i boligen
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Bedre avtrekk anbefales.

Våtrom: Bad
Oppsummering av overflater
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25mm, det måles 20mm.
Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG).
For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tiliggende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Jeg registrerer smøremembran med det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført under klemring.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann
Oppgraderinger av bad må påregnes.

Oppsummering av ventilasjon
Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt sug i kanalen.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Mekanisk avtrekk bør utbedres for å sikre god luftsirkulering.

Øvrig: Innvendige overflater.
Oppsummering av øvrig
Entre: Fuger til gulvfliser sprekker.
Kontor: Skader på foldedør.
Kjøkken: Skade på laminat og lister.
Bod i kjeller: Overvanns pumpe uten service, mulighet for fukt i dårlig vær eller smelteperioder
Anbefalte tiltak øvrig
Entre: Gulv har svikt, det er ikke hensiktsmessig å endre på dette før det er planlagt utskifting av gulv.
Kontor: Dette er kun estetisk.
Kjøkken: Dette er kun estetisk.
Bod i kjeller: Service avtale bør etableres, fukt problematikk bør holdes under oppsikt og sjekkes nærmere.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
Oppsummering av elektrisk
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggerebolighandel>).

Øvrig informasjon

Adresse

Gamleveien 197F, 1474 LØRENSKOG

Gnr. 85, bnr. 28, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune.Andelsnr. 30 i Østbyenga
Borettslag med orgnr. 850190542

Selger

Marit Norunn Farstad

Borettslag

Østbyenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 850190542

Andelsnummer: 30

Østbyenga Borettslag har organisasjonsnummer 850190542.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Forretningsfører er BORI BBL..
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adresse:

Gamleveien 189 A - D, 191 A - H. 193 A - F, 195 A - F, 197 A - F og 199 A - F
Eiendommen har gnr. 85 bnr. 28 - 31 i Lørenskog kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø:
Borettslaget har ingen ansatte
Borettslagets styre består av 3 menn og 1 kvinne, styrets leder er mann og nestleder er kvinne.

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskapGjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 84934678

Husdyr: Det er tillatt med dyrehold mot søknad til styret og at reglene for dyrehold følges. Se ordensregler.

Forkjøpsrett: Forkjøpsrett er under prøving. Konf. megler.

Styregodkjennelse: Det er styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024
Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. – 1 086 835 og et negativt årsresultat på kr. – 1 331 534.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket underskudd.
Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr. 1 326 214.
Det er budsjettetert med et overskudd på kr 267 352,- i 2025.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultat og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under note i regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2025

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.07.2024

Budsjettforutsetning, budsjettforslaget er utarbeidet på basis av regnskapstall pr. 31.08.2024, det er lagt til grunn en generell prisstigning på 5%.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir noe lavere i 2025 men det er marginalt, vannavgiften blir 7,46 % lavere, men avløpsavgift øker med 1,58 % renovasjon øker med 7,94 %. Det er varslet økning av gebyrene tilsvarende nivå som i 2024 allerede fra 2026. Regjeringen foreslår å redusere avgiften på vann og avløp fra 01.05.2025 ved å redusere merverdiavgiften fra 25 % til 15 %. Hvis forslaget blir vedtatt, reduseres prisen på vann og avløp ytterligere fra 1.05.2025, vi får bare håpe på vedtak for dette.

Finanskostnader

Det forventes en liten eller ingen rentenedgang i 2025. Økning av pris på TV/Bredbånd avtalen med Telia 5 %

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025, vi har ikke planlagt noen store prosjekter i 2025. Vi vil se litt på vårt avfallssystem, dette fordi det kommer

nye beholdere, en for plastavfall og en for glass og metall, hva må vi gjøre for å få plass til disse og hva med dagens containere som etter hvert skiftes ut.

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84934678. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Egenandel er for tiden kr 10.000,- «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgave. Det oppfordres interessenter å gjøre seg godt kjent med disse.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Selger har ikke fått energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få utarbeidet en energiattest ved hjelp av ekspert, på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av

bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Regulering

Regulerings og arealplaner: Området er omfattet av reguleringsplan Gamleveien 203 og er regulert til bolig, annen veigrunn, avkjørsler, parkeringsanlegg mm.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for radon i grunnen (middels til lav aktsomhet), samt i gul støysone fra veitrafikk.

Eiendommen ligger i hensynssone H310, faresone kvikkleire. I kommuneplanen fremkommer følgende om hensynssonen: "Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne."

Eiendommen grenser også til hensynssone H190, som gjelder for t-bane og tunneler. I kommuneplanen fremkommer følgende om hensynssonen: "Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane."

"Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet: sprengningsarbeider

boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l. andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning".

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/

gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: <https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>

Tinglyste heftelser

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

3222/85/28:

04.11.1960 - Dokumentnr: 3295 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:85 Bnr:24
SKYLDDELINGS-FORRETNING

18.04.1969 - Dokumentnr: 1497 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:85 Bnr:40
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 354985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:85 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 153867 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:85 Bnr:28

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,

må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant

annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks.

bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 0,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 720,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 80 320,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

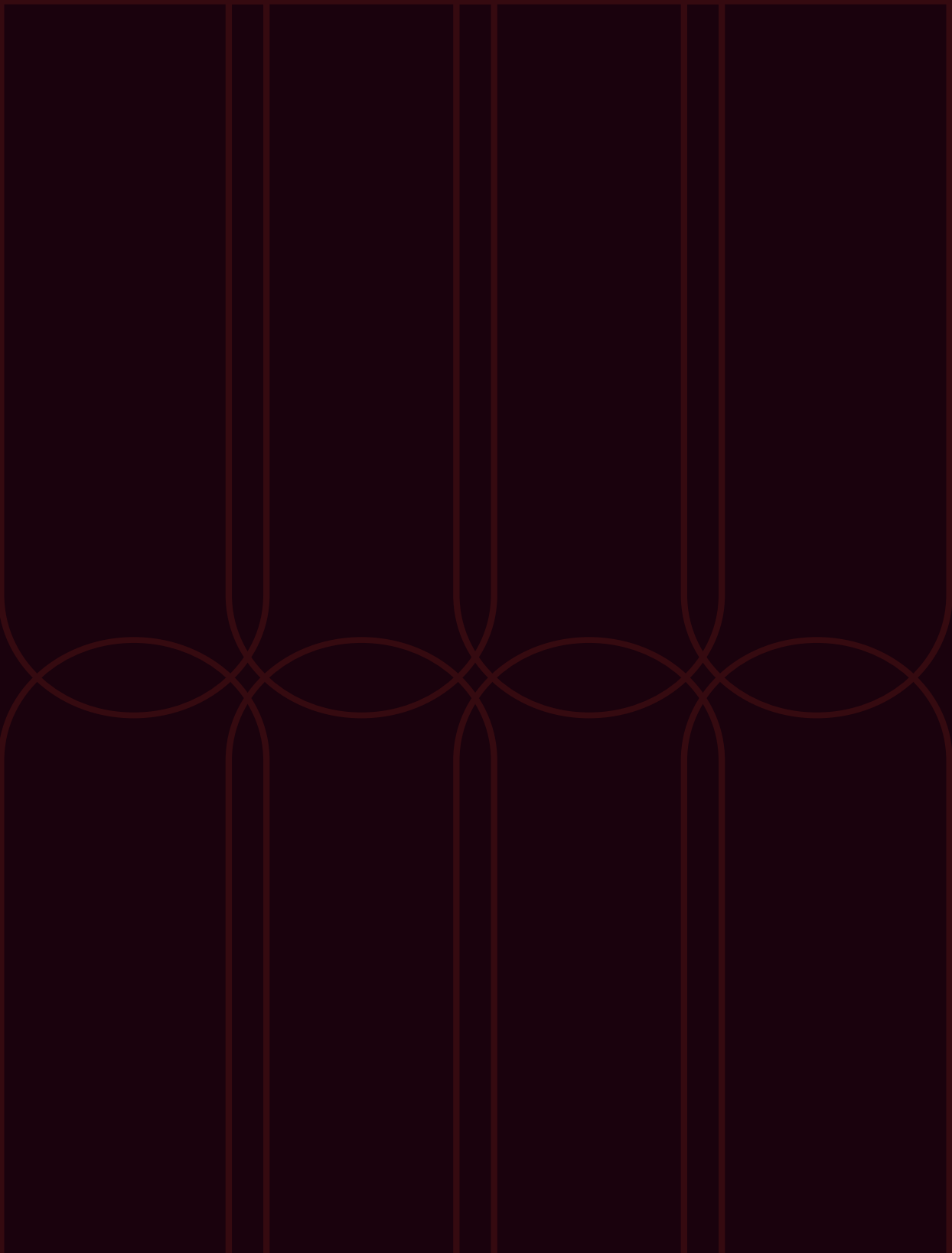
Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42
0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

18.06.2025

GAMLEVEIEN 197F

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250025

Selger 1 navn

Marit Norunn Farstad

Gateadresse

Gamleveien 197F

Poststed

LØRENSKOG

Postnr

1474

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MNF

Document reference: 02250025

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en vannpumpe i kjelleren - rom inn til høyre når du kommer ned trappen og her kan det komme litt vann når det regner kraftig over ett par dager.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MNF

Document reference: 02250025

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Norunn Farstad	8917d2e0a73de81ef468a640e6b78ffdbd968db4	17.06.2025 06:45:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250025

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

Nabolagsprofil

Gamleveien 197F

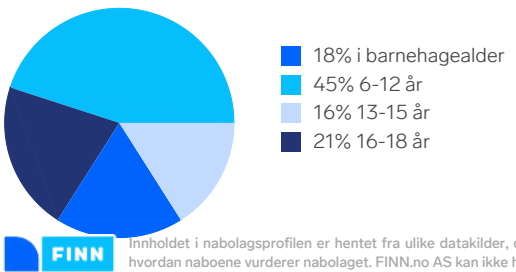
Offentlig transport

 Hovelsrudveien Linje 110	3 min  0.2 km
 Fjellhamar stasjon Linje L1	6 min  2.9 km
 Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	7 min  3.5 km
 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min  5.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  19.4 km

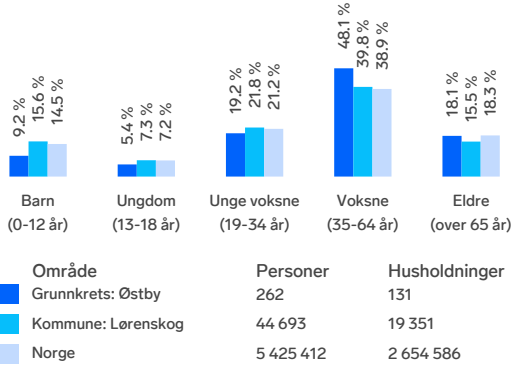
Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	23 min  2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	6 min  3.5 km
Kurland skole (1-7 kl.) 335 elever, 18 klasser	7 min  2.9 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	12 min  1.1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	6 min  2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	16 min  1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min  3.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

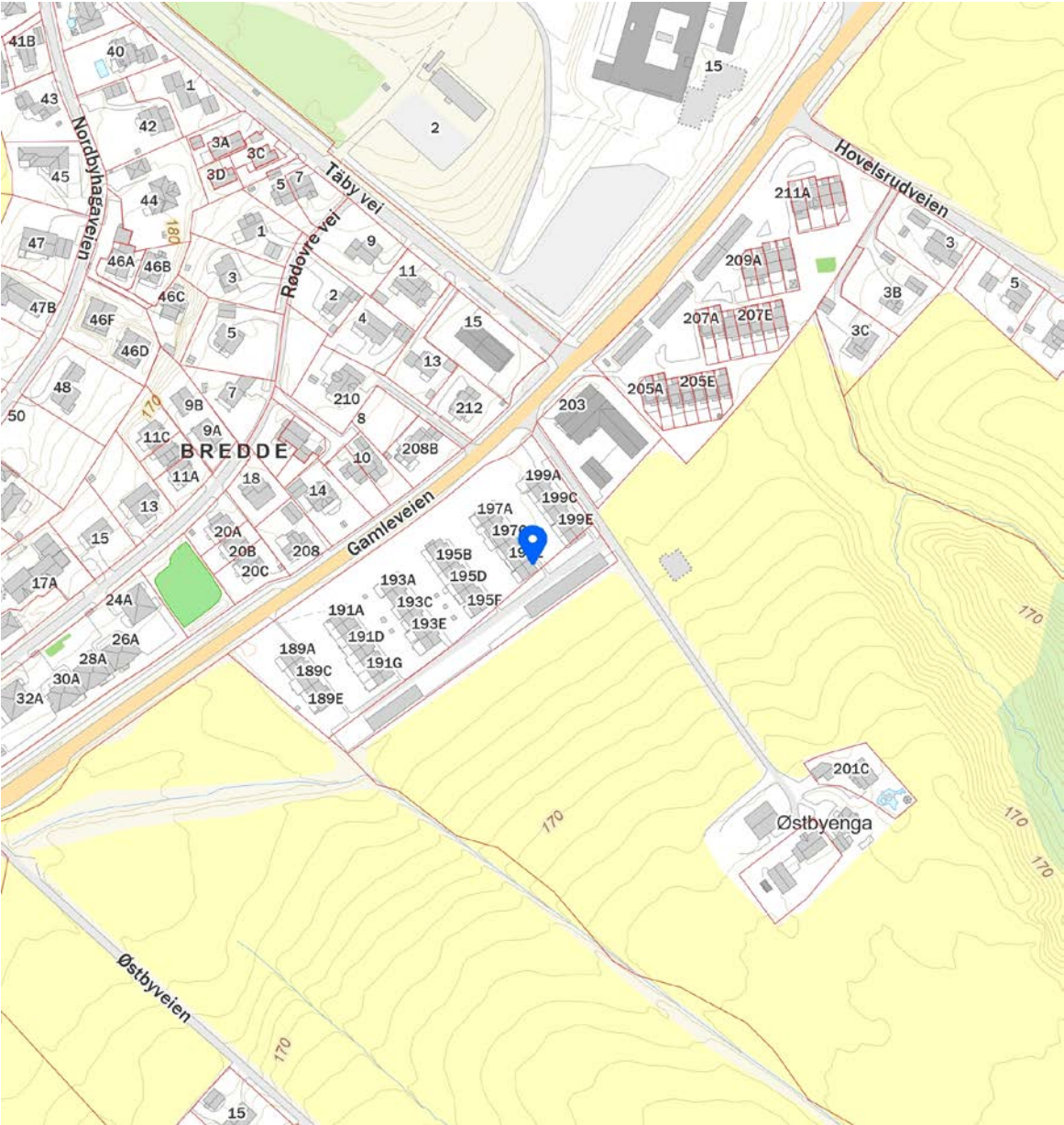
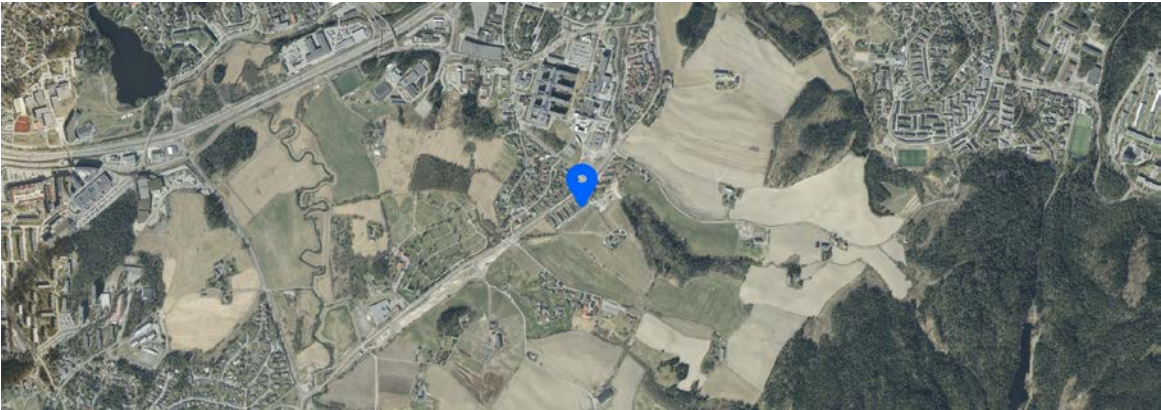
Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (0-5 år) 57 barn	7 min  0.6 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (1-5 år) 60 barn	7 min  0.6 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (0-5 år) 76 barn	8 min  0.7 km

Dagligvare

Kiwi Nordbyhagen	12 min 
Kiwi Fjellhamar	23 min 

Sport

 Bredde vel - balløkke Ballspill	4 min  0.3 km
 Lørenskoghallen - gymnastikksal Aktivitetshall	6 min  0.6 km
 CrossFit Lillestrøm	20 min 
 Fresh Fitness Strømmen	4 min 



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

Gamleveien 197F, 1474 Lørenskog

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1963
BRA: 52 m²
BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	14	0	1

Supertakst

GNR: 85 BNR: 28

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no 90418516

Gamleveien 197F,
1474 Lørenskog

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen har råteskader i terrassebordene	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen fungerer til dagens bruk. For å få TG-1 må terrassebordene byttes	

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder på enkelte av vindueneer punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres malingsavskallkinger. Det registreres Utvendig karmilister som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppsug.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.	

Yttervegger

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres mindre riss/sprekker i utvendig kledning og stedvis malingsavskalling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.	

Taktekking

Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis høy slitasje på takplatene og stedvis malings avskaling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og 7mm over 2m. Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 10mm over 2m. Det er høydeforskjeller mellom rom. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstill leverandørens krav til planhet.	

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstill ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut.	

Trapp

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fremstår i god stand men brøtt med normal brukssitasje. TG-2 settes fordi det mangler hndløper på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det registreres sen avrenning i servant på bad. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

Vannledninger

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er plassert i gang i 1.etasje og fungerer som tiltenkt. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad 2022/2017. TG-2 settes grunnet deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør holdes under oppsyn	

Ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig via spalteventiler i vinduer og ved åpning av vinduer. Det registreres malingsavskalling på innvendig vindu som er et tegn på nedsatt ventilering i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre avtrekk anbefales.	

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25mm, det måles 20mm.	

Øvrig: Innvendige overflater.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Jeg registrerer smøremembran med det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført under klemring. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Jeg anbefaler å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann Oppgraderinger av bad må påregnes.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt sug i kanalen.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Mekanisk avtrekk bør utbedres for å sikre god luftsirkulering.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Entre: Fuger til gulvfliser sprekker. Kontor: Skader på foldedør. Kjøkken: Skade på laminat og lister. Bod i kjeller: Overvanns pumpe uten service, mulighet for fukt i dårlig vær eller smelteperioder	

Anbefalte tiltak øvrig
Entre: Gulv har svikt, det er ikke hensiktsmessig å endre på dette før det er planlagt utskifting av gulv. Kontor: Dette er kun estetisk. Kjøkken: Dette er kun estetisk. Bod i kjeller: Service avtale bør etableres, fukt problematikk bør holdes under oppsikt og sjekkes nærmere.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.	
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

Lovlighet

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2025	12.6.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Marit Norunn Farstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tore Haugstulen	Telefon:	90418516 th@din-
Firma:	Din Takst AS	Epost:	takst.no
Adresse:	Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum		

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuksøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	Gamleveien 197F, 1474 Lørenskog					
Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	85	Bruksnr:	28	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1963 - Kilde: eiendomsverdi.no					
Boligtype:	Bolig					
Generell beskrivelse av boligen:						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak som er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Enebolig er oppført i en etasjer. Boligen inneholder entré, kontor, 1 soverom, bad, stue, kjøkken med balkongdør ut til vest-vendt platting på ca. 22kvm. Høyeste takhøyde måles i stue til ca. 2,6m. Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme, panelovner og varmepumpe i stuen. Boligen har vært gjennom enkelte oppgraderinger de senere årene, og boligen fremstår moderne og tidsriktig. Flere bygningsdeler og bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Enkelte oppgraderinger er påregnelig i tiden som kommer. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Entre: Mørke fliser på gulvet med varme, malte panelplater på vegger, gips himling.
Kontor: Mørke fliser på gulvet med varme, malte panelplater på vegger, gips himling, foldedør, vindu fra 1978.
Gang: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, sikringsskap.
Soverom: Lasert furugulv, malt panel på vegger, gips himling, garderobeskap, panelovn, vindu fra 2003.
Stue: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, varmepumpe, utgang til ca 22 m2 vestvendt terrasse, vinduer fra 2023.
Kjøkken: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, trefarget Epoq kjøkkeninnredning med 40 mm lys laminat benkeplate fra 2022, enkelt kum, integrerte hvitevarer, øy med koketopp med integrert omluftfunksjon/kullfilter.
Bad: oppgradert i 2017, Mørke 10x10 fliser på gulvet med varme, hvite 20x25 fliser på vegger, takess med downlight og mekanisk vifte, 50 cm hvit innredning med hvit porselens vask, innfellbare dusjvegger, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	22
kjeller. etasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	52	52	0	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, stue.	
Kjeller etasje	22	0	22		Ikke godkjent oppholdsrom, kjeller som bod
Totalt m²	74	52	22		

Kommentar til arealberegning

Kjeller arealet er ikke målbart pga lav takhøyde, 1,7m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Plate på mark og ringmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Drenering fungerer som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss og kalkutslag i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke aktuelt
-----------------	--------------

6.4 Balkong, terrasse, platting:

Type	Terrasse
Det er etablert en vest-vendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 22kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Terrassen har råteskader i terrassebordene	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen fungerer til dagens bruk. For å få TG-1 må terrassebordene byttes	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2/3-lags glass. Ytterdør er en kompakt dør med 2-lags glass. Innvendige dører er hvitmaltelaminatdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dør og vinduer i stue ble etablert i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder på enkelte av vinduene er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres malingsavskallinger. Det registreres Utvendig karmalister som står ned på vannbrett-blekket og er utsatt for fuktoppbygging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av registrerte avvik, overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det registreres mindre riss/sprekker i utvendig kledning og stedvis malingsavskalling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og normalt vedlikehold er påregnelig i tiden som kommer.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Stål
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår solid og jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Takplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis høy slitasje på takplatene og stedvis malings avskaling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå. Jeg registrerer ingen avvik med behov for tiltak.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er ett trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og 7mm over 2m. Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 10mm over 2m. Det er høydeforskjeller mellom rom. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Ikke aktuelt
-----------	--------------

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Epoq-kjøkkenøy og kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter, 40mm tykk lys laminatplate, vaskekum med ettgreps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, frysenskap, stekovn og platetopp med induksjon.	
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kulltiltervifte fungerer ved enkel test.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutsifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp ned til kjellerboder	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er høyden på rekkverk under 90cm?	
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fremstår i god stand men bratt med normal bruksslitasje. TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Staking kan også gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det registreres sen avrenning i servant på bad. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er plassert i gang i 1.etasje og fungerer som tiltenkt. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad 2022/2017. TG-2 settes grunnet deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør holdes under oppsyn	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.	
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fungerer som tiltenkt.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på badet og spalteventilert i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig via spalteventilert i vinduer og ved åpning av vinduer. Det registreres malingsavskalling på innvendig vindu som er et tegn på nedsatt ventilering i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre avtrekk anbefales.	

6.25 Våtrom: Bad i 1.etasje



Sluk på bad i 1.etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
10x10cm fliser på gulv og 20x25cm fliser på vegger takess i himling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2017	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Kravet er 25mm, det måles 20mm.	

Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann. Det bør vurderes etablering av lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG). For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tiliggende rom.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Jeg registrerer smøremembran med det er ikke mulig å kontrollere om denne er ført under klemring. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Jeg anbefaler å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann Oppgraderinger av bad må påregnes.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk,og opplegg foraskemaskin og gulvstående toalett. 50cm servantskap med glatte hvite fronter og hvit servant iporselen med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Baderomsinnredningen fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres svakt sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Mekanisk avtrekk bør utbedres for å sikre god luftsirkulering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Innvendige overflater.

Beskrivelse
Entre: Mørke fliser på gulvet med varme, malte panelplater på vegger, gips himling. Kontor: Mørke fliser på gulvet med varme, malte panelplater på vegger, gips himling, foldedør, vindu fra 1978. Gang: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, sikringsskap. Soverom: Lasert furugulv, malt panel på vegger, gips himling, garderobeskap, panelovn, vindu fra 2003. Stue: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak,varmepumpe, utgang til ca 22 m2 vestvendt terrasse, vinduer fra 2023. Kjøkken: Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak, trefarget Epoq kjøkkeninnredning med 40 mm lys laminat benkeplate fra 2022, enkelt kum,integrerte hvitevarer, øy med koketopp med integrert omluftfunksjon/kullfilter. Bad: oppgradert i 2017, Mørke 10x10 fliser på gulvet med varme, hvite 20x25 fliser på vegger, takess med downlight og mekanisk vifte,50 cm hvit innredning med hvit porselens vask, innfellbare dusjvegger, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Entre: Fuger til gulvfliser sprekker. Kontor: Skader på foldedør. Kjøkken: Skade på laminat og lister. Bod i kjeller: Overvanns pumpe uten service, mulighet for fukt i dårlig vær eller smelteperioder	

Anbefalte tiltak øvrig
Entre: Gulv har svikt, det er ikke hensiktsmessig å endre på dette før det er planlagt utskifting av gulv. Kontor: Dette er kun estetisk. Kjøkken: Dette er kun estetisk. Bod i kjeller: Service avtale bør etableres, fukt problematikk bør holdes under oppsikt og sjekkes nærmere.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

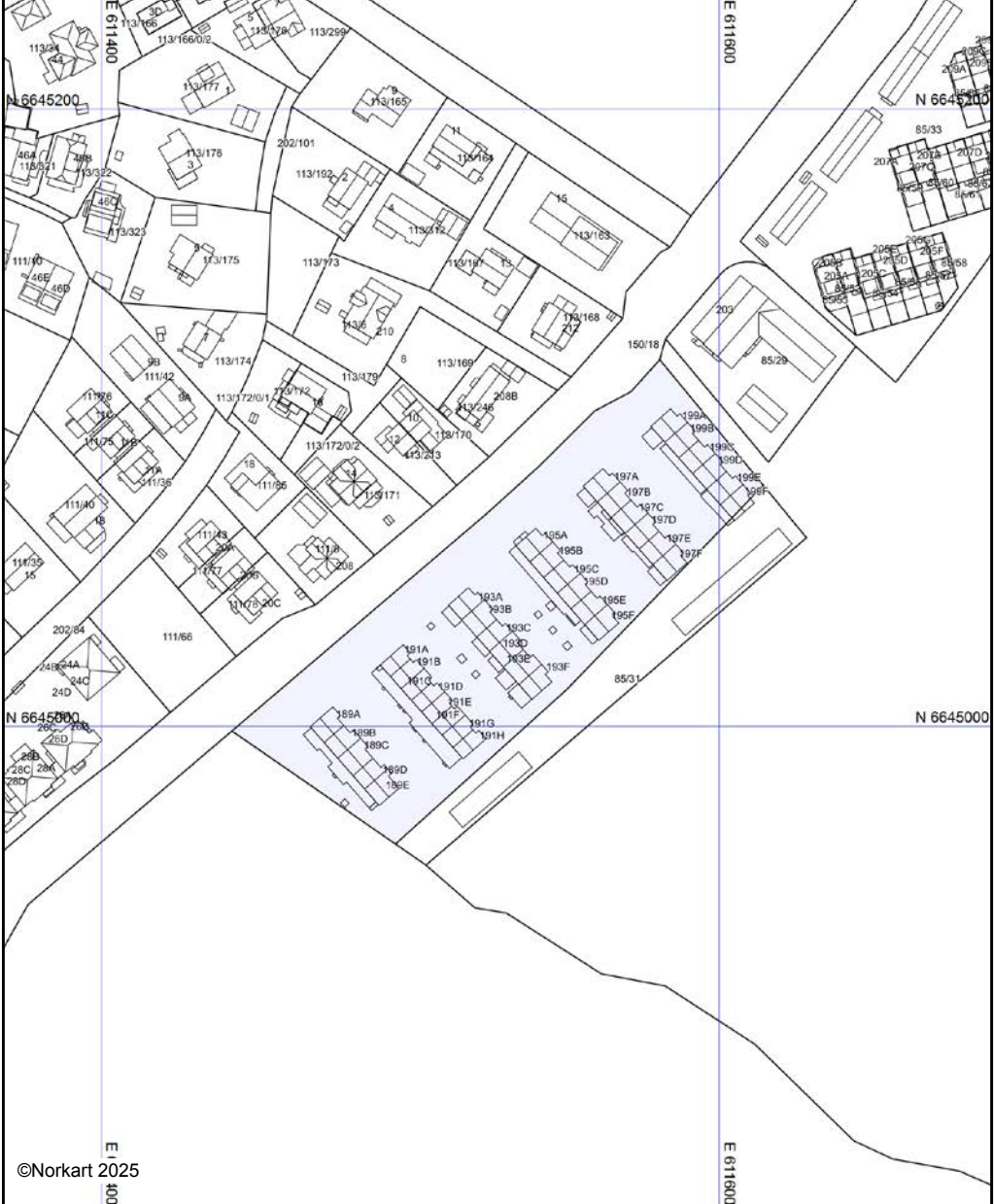


Reguleringsplanforslag

Eiendom: 85/28
Adresse: Gamleveien 197F
Utskriftsdato: 06.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommunedelplan Differensiert vassdragsforvaltning

BESTEMMELSER:

§ 1

Kommunedelplanen omfatter arealer innenfor vernesonen, dvs. grøntsonen langs vassdraget samt selve vassdragsstrengen. Vernesonen er for forvaltningsklasse 1 vist på plankart datert 11.06.03 stedvis med byggegrense og for øvrig arealer inntil 100 m fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

I den utstrekning vassdrag ikke er vist i kommunedelplanens plankart, gjelder plan - bestemmelsene tilsvarende.

§ 2

Forvaltningsklassifisering av vassdragsområdene.

Arealer som omfattes av kommunedelplanen inndeles i følgende forvaltningsklasser:

Landområder:

Forvaltningsklasse 1 – byggeområder og friområder

Forvaltningsklasse 2 – friområder og LNF-områder

Forvaltningsklasse 3 – friområder og LNF-områder innenfor Marka

Vassdragsstrenger:

Forvaltningsklasse 1 – friluftsområder

Forvaltningsklasse 2 – frilufts- og naturområder

Forvaltningsklasse 3 – naturområder

Selve vassdragsstrengen, innsjøer og tjern gis arealkategorier hjemlet i § 20-4, 1. ledd nr. 5 i plan- og bygningsloven.

§ 3

Fellesbestemmelser for vassdragsområder forvaltningsklasse 1, 2 og 3.

Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Det tillates ikke arbeid eller tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 81, 84 og 93 j, samt fradeling til slike formål før tiltaksområdet inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan.

Inngrep som endrer kantvegetasjonen langs vassdragsstreng samt inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer i vassdragsstreng tillates ikke.

Lukking av vassdrag innenfor vernesonen tillates ikke.

Inngrep som kan forringe verdier knyttet til opplæring/undervisning, opplevelsesverdier og friluftsverdier, herunder fremkommelighet i og langs vassdragsstreng, tillates ikke.

Bruk av vassdragsstrengen som trasé for ulike ledningsanlegg, som for eksempel vann- og avløpsledninger, tele- og TV-kabler, ledninger for fjernvarme og lignende, tillates ikke annet enn ved nødvendig kryssing av vassdrag, og med krav om nedgraving av ledningene.

Kryssing av vassdrag skal skje ved bruk av bru og på en slik måte at bunnen og breddene bevares slik at det opprettholdes fri passasje på land langs vassdragsstrengen. Det må ikke støpes ny bunn i vassdragsstrengen. For klopper, turvebruer og mindre bilveier/adkomstveier, der omgivelsene er grønne og ubebygde og trafikken minimal, kan disse kravene lempes.

Følgende unntak kan vurderes:

- For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates.

- Tiltak som fremmer vassdragenes vannkvalitet kan tillates.

- Gjenåpning av lukkede bekkeløp skal pålegges i aktuelle reguleringsplaner, der slik åpning er praktisk gjennomførbart.

Leveområder for plante- og dyrearter som er truet, jf. nasjonal rødliste for truede arter i Norge, og mindre områder med stor verneverdi skal gis særlig beskyttelse. Dammer med amfibier og/eller mulige yngleplasser for amfibier skal ikke lukkes eller tømmes for vann. Dokumentasjon av verneverdi skal fremlegges ved søknad om tiltak innenfor vernesonen.

Alle tiltak i vernesonen må innpasses under hensyntagen til vegetasjon og terrengform. Terrenginngrep i vernesonen er søknadspliktige. Rydding av busker og trær under høyspenttraséer skal foretas på en måte som ivaretar vegetasjonen slik at denne ikke rases.

Beskrivelse av retningslinjene - se kommunedelplanen.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GAMLEVEIEN 203

§ 1

Avgrensning

Planens begrensning er vist på plankart merket 44-4-04, datert 07.05.2007.

§ 2

Formål

Området reguleres til:

Byggeområder	-	Boliger
Offentlige trafikkområder	-	Annen veigrunn
Spesialområder	-	Frisiktsone
Fellesområder	-	Felles avkjørsel
		Felles grøntanlegg
		Parkering i underjordisk anlegg

§ 3

Utnyttelse

Maksimal %-BYA = 48 %.

§ 4

Plassering og høyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart. Maksimal gesims- og mønehøyde er maks. c + 172. 30 % av bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde/ mønehøyde c + 169, her tillates rekkverk for takterrasse i tillegg. Øverste etasje skal ha tilbaketrukket fasadeliv på minst en side.

§ 5

Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Den nye bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Bygningsvolumene skal brytes opp for å motvirke monotoni samt å tilpasse seg områdets skala.

Alle leilighetene skal ha privat uteoppholdsareal. Veranda/ takterrasse utgjør disse arealene i leiligheter over bakkeplan.

§ 6

Parkering

Parkering skal skje i garasjekjeller som avmerket på kartet. Parkering skal etableres etter følgende norm, eller senere vedtatt parkeringsnorm for Lørenskog kommune:

For leiligheter over 50 m² skal det etableres 2,5 plasser. For leiligheter under 50 m² skal det etableres 1,5 plass. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflytningshemmede.

Det skal opparbeides 0,5 sykkelparkeringsplass pr. leilighet i parkeringskjeller.

Det skal avsettes maksimum 4 stk parkeringsplasser på bakkeplan for gjesteparkering og korte stopp.

§ 7

Utomhusanlegg

Utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i utformingen og materialbruk. Overgang mellom ulik materialbruk skal være presis.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for alle utearealer innenfor planområdet. Planene skal vise kjørevei, gangvei, parkering, sykkelparkering, plass for søppelcontainere, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, vegetasjon, gjerder, samt materialbruk, belysning og skilting. Planene skal være godkjent før rammetillatelse gis.

Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8

Felles grøntanlegg

Området skal opparbeides med en sentral lekeplass og oppholdssoner for beboerne. Den delen av byggeområdet som ikke bebygges skal være felles grøntområde.

§ 9

Støy

For utendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støy nivå gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), punkt 3.3.2 annet ledd punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ” Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442), tabell 4 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Innkjøring til garasjekjeller skal ligge skjermet.

Ved søknad til tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støy-beskyttelsestiltak foreligge. Alle tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak KS-004/08 den 06.02.2008.





BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 06.06.25
Vår ref.: 11 / 30
Meglers ref.: 02250025

Boligopplysninger

Andel	30	Bolignr	
Boligselskap	011 Østbyenga Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	GAMLEVEIEN 197 F, 1474 LØRENSKOG	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Marit Norunn Farstad	Bygningstype	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 06.06.25: kr 4 562,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	3 023	3 023	3 023	3 023	3 023	3 023
GARASJE	350	350	350	350	350	350
Stipulerte avdrag des22	486	486	486	486	486	486
Stipulerte rentekostnader des22	703	703	703	703	703	703
Total	4 562	4 562	4 562	4 562	4 562	4 562

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,62%				01.01.01 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	171 641	4 859	01.10.26
BOLIGBANKEN ASA 6%				14.07.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	4 827 856	136 676	30.09.48
Total		4 999 497	141 535	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,62%			01.01.01 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	171 641	01.10.26
BOLIGBANKEN ASA - 6%			14.07.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	4 827 856	30.09.48

Selskap og eiendom

Selskap	011 Østbyenga Borettslag (orgnr. 850190542)
Antall enheter	36
Styrets e-post	ostbyenga@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Geir Ingebretsen (90794686)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84934678)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	85/28
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 143 005,00	Andre inntekter	kr 1 918,00
Formue	kr 37 567,00	Utgifter	kr 8 845,00

Merknader

Garasje/parkering følger ikke boligen ved salg. Mulighet til å leie enten motorvarmer plass eller garasje. Venteliste.

vedtatt på Gf. 06.04.2016: (6)Tillatt med to husdyr pr.enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på hele området.

Inspeksjonsluke til krypkjeller skal ikke fjernes eller blokkeres. Stengt eller avsperrert adkomst reetableres for andelseiers regning. Inspeksjonsluker finnes i andel: Gamleveien 199 B-D-F Gamleveien 197 B-D-F Gamleveien 195 C-F Gamleveien 193 B-D-F Gamleveien 191 B-C-E Gamleveien 189 Her er det inngang fra utsiden ved A. (det er luke i D, men her er det for laft i krypkjeller så man kommer ikke inn.

Leie nye garasjer er kr 600. gamle garasjer kr 350. Motorvarmer kr 200.

flytende rente

Vedtekter

For

Østbyenga Borettslag

Org. nr. 850 190 542

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 4. oktober 1961 og sist endret på ordinær generalforsamling 04.mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Østbyenga borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet vil bli gyldig ovenfor borettslaget.

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

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

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras av ektefelle, til andelseiernes 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

(2) 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) Andelseieren kan ikke på tomten eller bygningen oppføre bygg, tilbygg, påbygg eller gjøre ombygging uten tillatelse fra borettslaget.

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

(6) Tillatt med to husdyr pr. enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på hele området.

(7) En andelseier har rett til å leie ledig garasje i borettslaget. Det skal betales et innskudd og leie som fastsettes av styret. Andelseier har samme forpliktelser til vedlikehold av garasje som for boligen. Ved salg eller overdragelse av andel i borettslaget bortfaller retten til å leie ledig garasje. Ny andelseier må søke om å leie ledig garasje. Oppsigelse av garasje kan skje gjensidig med en månedens varsel. Leiebeløp for påbegynt måned skal betales for hele måneden. Borettslaget kan ensidig si opp leieforholdet ved vesentlig mislighold i forhold til borettsloven, vedtektene, husordensreglene, vedtak på generalforsamling eller i styret.

(8) Andelseier som har garasje eller parkeringsplass skal benytte disse. Kjøretøy skal bare parkeres på merkede og anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøy på gangveier skal kun gjøres ved helt nødvendig transport. Samme regler gjelder for alle som bor i borettslaget eller besøker beboere.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året. Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Overlates bruken av boligen ut over 30 dager, kan dette ikke gjøre uten samtykke fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Arbeider som krever godkjent fagpersonell som f. eks el., rør eller våtroms arbeider skal utføres i henhold til byggeforskriftene og kunne dokumenteres.

(2) Den enkelte andelseier er pliktig til å male boligen samt leegger utvendig etter regler og frister fastsatt av styret.

(3) Den enkelte andelseier skal sørge for at plen og hage i direkte tilknytning til boligen fremstår som velstelt. Maks lengde ved utvidelse av hage er 11 meter ut fra vegg. Dersom du skal sette opp hekk/gjerde skal det settes maks 50 cm inn i egen hage. Hekk/gjerde skal settes like langt inn på den respektives tomt når man ikke deler hekk/gjerde. Ved beplantning av hekk anbefales den minimum avstand i mellom f.eks. hekk og gjerde til nabo på 60 cm, slik at man får klippet gress og hekk mot naboen, (hvis man ikke deler hekk). Maks høyde på hekk er 2 m. Maks høyde gjerde er 1,5 m (ferdig satt opp). Snakk med naboen før du setter opp/utvider. Når det gjelder gjerde henstilles det til mest mulig likhet.

(4) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker og apparater, sikkerhetsutstyr, slikt som brannslukkere og røykvarslere, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, innvendige og utvendige skillevegger (leegger), listverk, skap, benker, innvendige og utvendige dører, vinduer med karmer og terrassegulv. Vedlikehold, rehabilitering eller ombygning må gjøres i henhold til byggeforskriftene og der det er nødvendig skal dette utføres av kvalifisert fagpersonell og kunne dokumenteres. Disse bestemmelsene har tilbakevirkende kraft, noe som betyr at tidligere andelseiere som ikke har utført rehabilitering eller ombygning i henhold til forskriftene vil kunne stå økonomisk ansvarlig ved påviste feil eller mangler.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også holde

luftventiler rene og sørge for at de ikke tettes for lufttilgang, for eksempel for de som sitter i grunnmuren ved terrasser o.l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Styret skal varsles umiddelbart hvis det oppdages innsekter eller skadedyr i boenheten.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom eller til og fra boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner samt varmekabler installert av borettslaget. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ikke varmekabler som andelseier selv har fått installert.

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

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

(6) Inspeksjonsluke til krypkjeller skal ikke fjernes eller blokkeres.

Stengt eller avsperrert adkomst reetableres for andelseiers regning.

Inspeksjonsluker finnes i andel:

Gamleveien 189, her er det inngang fra utsiden ved A. (det er luke i D, men her er det lavt i krypkjeller, så man kommer ikke inn.

Rekke 191: Leilighet B, C og F

Rekke 193: Leilighet A, D og F

Rekke 195: Leilighet C og F

Rekke 197: Leilighet A, D og F

Rekke 199: Leilighet A og F

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned, Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Styre skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og eventuelt funksjoner blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og General-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som 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 laget på mer en fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(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, 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 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 vær bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Østbyenga borettslag.

§ 1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at borettslagets bygninger, arealer, fellesanlegg, utstyr og redskap holdes i orden.

§ 2. Søppel skal kilde sorteres og kastes i egnet container.

§ 3. Fellesvaskeriet kan benyttes i tidsrommet kl. 08.00.-21.00. på hverdager. Og kl. 09.00. -16.00. på lørdager. På søn. og helligdager skal det ikke benyttes. Disse regler gjelder også ved støyende arbeid i og utenfor leilighetene. Tøy skal ikke henges ut til tørking på søndager.

§ 4. Det er tillat å ha inntil 2 husdyr pr enhet etter skriftlig søknad til styret. Hunde-eier plikter å bruke hundepose på borettslaget eiendom. Det er båndtvang for hunder på borettslagets eiendom hele året. Hunder skal ikke luftes på fellesområdet. Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillat å ta med dyr i fellesvaskeriet eller andre fellesrom.

§ 5. Det skal være ro i leilighetene kl. 23.00.- 06.00. Med ro menes bruk av musikkinstrument, radio, TV, musikkanlegg på et slikt nivå at det sjenerer naboene. Det er vanlig høflighet å gi nabovarsel når man planlegger å ha sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. En slik varsel betyr ikke at bestemmelsen om sjenanse ikke gjelder.

§ 6. Andelseier kan leie fast parkeringsplass som blir merket etter henvendelse til styret. Og man må betale den til enhver tid gjeldende takst. Parkeringsbevis skal ligge lett synlig i bilen.

- Man kan ikke leie parkeringsplass uten å disponere kjøretøy.
- Maksimum 2 biler pr. leilighet kan oppbevares på området.
- Alle beboere får tildelt 2 stk. gjesteparkeringskort.
- Beboere som disponerer garasje skal i hovedsak benytte denne til parkering.
- Biler uten skilt og biler som er mer enn 6 meter lange, campingvogner og bobiler skal ikke oppbevares på området.
- Oppsigelsestiden for både garasje og P-plass er 1 mnd.
- Det leies ut kun 1 garasje til hver boenhet, men det kan i tillegg søkes om 1 P-plass.

§ 7. Vedr. kompost:

- Borettslaget har 4 kompostbinger hvor det kun skal kastes gress og blomster. Rester av hekk, trær etc. må andelseier selv frakte bort.
- Det kan søkes om felling av trær på eget hageareale eller fellesområdet. For felling på fellesområdet må dette være i samsvar med hele rekkens ønske. Andelseier må selv bekoste dette arbeidet dersom det ikke gjøres i forhold til HMS-regler.
- Ang fjerning av busker etc. på fellesområdet skal dette. så langt det lar seg gjøre, fjernes ved vårdugnad når ekstra container er satt opp.
- Utstyr som spade, trillebår etc. som beboer låner fra fellesboden må settes tilbake rengjort umiddelbart etter bruk.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Østbyenga Borettslag avholdes 05.05.2025 kl. 18.00 i Folkets Hus, Ole Lians vei 4, 1462 Fjellhamar (i samme bygning som Dovre bolig og servicesenter, inngang og parkering på forsiden av bygget.)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog,
Styret for Østbyenga Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 05.05.2025

- 1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
- 2. ÅRSMELDING FOR 2024**

Årsmeldingen vedlegges og anbefales godkjent.
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
 - A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
 - B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
 - A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
- 5. INNKOMNE FORSLAG**

Forslag fra styret

Forslag om endret ansvar for skifte av varmtvannsbereder som ble godkjent av generalforsamlingen 02.05.2023, styret ønsker at dette blir rettet/endret i vedtektene.

Forslag til tekst i vedtektene:

Avsnitt **5 Vedlikehold** under punkt **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:**
Punkt (1) etter linje 4: Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikten/ansvar for skifte av varmtvannsbereder og selv dekke kostnadene for dette.

Fjerne ordet: Varmtvannsbereder i avsnitt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt punkt 3 linje 2.

Vedtak:
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av valgkomité for 1 år
 - D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI's generalforsamling
 - E) Valg av styreleder

Østbyenga Borettslag – Styrets årsmelding 2024

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Jahn Egil Clausen, Gamleveien 193 C	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Geir Ingebretsen Gamleveien 197 A	valgt for 2 år i 2023
Nestleder, Kine Haug, Gamleveien 191 D	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Kevin Berntsen, Gamleveien 195 A	valgt for 2 år i 2024

Varamedlem, Gry Ingebretsen Gamleveien 197 A	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem, Thomas Holmberg, Gamleveien 191 E	valgt for 1 år i 2024

Valgkomitè, Jhon Sukuvara, eier av Gamleveien 191 B	valgt for 1 år i 2024
---	-----------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget for 2024:

Valgt ble:

Jahn Egil Clausen som delegat
Linda Aldrin som varadelegat

Selskapsinformasjon

Østbyenga Borettslag har organisasjonsnummer 850190542

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er:

850190542@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Østbyenga Borettslag.

c/o BORI BBL

Postboks 323

2001 Lillestrøm

Selskapet, eiendommen og bygningene

Østbyenga Borettslag ble stiftet 04.10.1961

Borettslaget består av 36 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adresse:
Gamleveien 189 A - D, 191 A - H. 193 A - F, 195 A - F, 197 A - F og 199 A - F

Eiendommen har gnr. 85 bnr. 28 - 31 i Lørenskog kommune

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte

Borettslagets styre består av 3 menn og 1 kvinne, styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved eventuelt nyansatte i borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet internkontrollsystem for borettslaget i dataprogrammet Lettstyrt HMS modul, der ligger HMS plan, dokumentasjon og kalender for kontroll oppfølging og dokumentasjon for eventuelle tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Styrets arbeid

I 2024 har styret avholdt 12 møter og oppfølging med entreprenør vedrørende stikkvei prosjektet.

Vi har behandlet rutinesaker og arbeidet med:

Godkjenning av nye eiere

Forkjøpsrett

Økonomi oppfølging – budsjettering og godkjenning av fakturaer

Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og sikkerhet.

Løpende drift og vedlikehold.

Info – rundskriv – hjemmeside

Sendt ut infoskriv – El-kontrollskjema
Vaktmester oppgaver som skifte av lyspærer og låser, justert dører, fylle og sette ut gruskasser etc. snømåking og strøing m.m.
Gjennomført 1 beboermøte i forbindelse med Generalforsamling 2024.
Utbedring av ringmur i 193 A-C ble utført i oktober 2023, utbedring av plen etter dette arbeidet ble utført mai-juni 2024.
Vi fikk gjennomført prosjektet med frostsikring av utbygg og utbedring av stikkveier i 2024. Samtidig ble det lagt drenering av takvannet ned til fordrøyingsbasseng ved drenskummer gavlvegger mot gamleveien, arbeidet ble utført av Arild Høibraaten gjennom sommeren, til alles tilfredshet og godt innfor budsjett. Prosjektet ble finansiert med det låneopptaket vi gjorde i Juli 2023 (se regnskap for 2023).
Samtidig med stikkvei prosjektet, fant vi det praktisk å få sjekket og utbedret isolasjonen under utbyggene, dette fordi det da var enkelt komme til, siden det ble fjernet masser under disse.
Vi passet samtidig på å legge rør under veien i 195 og under adkomstveien til garasje vegg, slik at vi fikk tredd ny signalkabelen fra Telia i dette røret til hovet skapet i enden av 193 A, vi har derfor nå fått fjernet alle luftstrekk til rekkehusene.

Av andre saker kan nevnes:

Det har blitt utført kontroll av kontrollpunkter av brannvernutstyr i henhold til HMS plan, både i fellesområder og hos samtlige andelseiere.
Samtidig fikk vi utført kontroll av alle garasjeportene.
Kontrollene ble utført tirsdag 18.06.2024, kontroll av røykvarslere og pulverapparater ble utført av Aktiv Brannvern AS.
Kontroll av garasjeporter, der ble det registrert en del feil og mangler på lager og vaiere etc. disse feilene fikk vi utbedret 15. og 16.10, kontrollen og utbedringene ble utført av B 2 Montasje.

I tillegg er det sendt ut egenkontroll skjemaer til alle boenheter.

Styret arbeider nå med å få mer orden på avfallssystemet vårt, vi ser på nye løsninger da ROAF vurderer å bytte dagens containere med en ny type beholdere.

I år har vi fått skiftet utvendig belysning på garasjene, dette ble gjort 5.03.2025, vi har nå led belysning på alle utelampene på garasjene, dette har redusert strømforbruk med 1000 W pr. time (1 kWh).

Annet:

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. – 1 086 835 og et negativt årsresultat på kr. – 1 331 534.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket underskudd.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr. 1 326 214.

5

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultat og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under note i regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2025
Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.07.2024

Budsjettforutsetning, budsjettforslaget er utarbeidet på basis av regnskapstall pr. 31.08.2024, det er lagt til grunn en generell prisstigning på 5%

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter blir noe lavere i 2025 men det er marginalt, vannavgiften blir 7,46 % lavere, men avløpsavgift øker med 1,58 % renovasjon øker med 7,94 %. Det er varslet økning av gebyrene tilsvarende nivå som i 2024 allerede fra 2026.
Regjeringen foreslår å redusere avgiften på vann og avløp fra 01.05.2025 ved å redusere merverdiavgiften fra 25 % til 15 %. Hvis forslaget blir vedtatt, reduseres prisen på vann og avløp ytterligere fra 1.05.2025, vi får bare håpe på vedtak for dette.

Finanskostnader
Det forventes en liten eller ingen rentenedgang i 2025.

Økning av pris på TV/Bredbånd avtalen med Telia 5 %

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025, vi har ikke planlagt noen store prosjekter i 2025. Vi vil se litt på vårt avfallssystem, dette fordi det kommer nye beholdere, en for plastavfall og en for glass og metall, hva må vi gjøre for å få plass til disse og hva med dagens containere som etter hvert skiftes ut.

Felleskostnader
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84934678. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,- «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

6

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

NB: hvis andelseier mater fugl/ekorn med annet fôr enn meiseboller dekker ikke forsikringen skade forvoldt av mus eller rotter, andelseier må da selv dekke skaden, både på sin andel og eventuelt skader hos naboer.

Ved skade

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

For Gjensidigekunder:

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no,

www.hussoppen.no eller telefon

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på Bori's nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. (tidligere GET) Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Nettside: <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder og ruter skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og El-billading:

Borettslaget har 30 parkeringsplasser og 23 garasjer, som fordeles av styret etter venteliste. Vi har pr. i dag ledige P-plasser og 2 personer på venteliste for å få garasje.

Vi har nå fått på plass infrastruktur for El-bil lading i 13 garasjer og 8 P-ladeplasser, 2 Ladere er på plass og tatt i bruk.

For de som ønsker ladeplass eller ønsker å få installert lader i garasje må henvende seg til styret.

Vi har i dag avtale med Elaway for installasjon av godkjente ladere og avregning av El-bil ladere hos oss, her kan du få ett ladeabonnement og kjøpe eller leie lader.

Det er kun Elaway som har lov til å installere ladere hos oss.

El-billading fra ikke godkjent ladeutstyr eller vanlig kontakt er strengt forbudt, du vil bli stilt personlig ansvarlig hvis det oppstår brann eller annen skade ved bruk av feil ladeutstyr.

Driften av borettslaget

Borettslaget har ikke vaktmester, vi har en beboer som tar seg av gressklipping på fellesarealene. Fint hvis dere alle kan hjelpe til med snømåking og strøing, hjelp gjerne naboene dine også.

Nøkler til bod og kjeller skal overlates til ny eier ved salg av bolig. Mister eller trenger du nye nøkler til bod, kjeller, garasje eller garasjeportåpner må du selv betale for dette.

Fellesvaskeriet er i kjeller under 195 A, her må bruk av vaskemaskin og tørketrommel betales med mynter.

Styret kan kontaktes på e-post ostbyenga@mail.lettstyrt.no eller på telefon til styreleder.

Alle søknader, klager etc. må sendes skriftlig, helst pr. e-post.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget., disse ligger på våre hjemmesider: <https://ostbyenga.lettstyrt.no>

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen ble enstemmig godkjent av styret.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Østbyenga Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 846 736	1 754 850	1 751 965	1 927 079
Annen driftsinntekt	2	24 056	22 468	7 000	6 999
Sum driftsinntekter		1 870 792	1 777 318	1 758 965	1 934 078
Kostnader					
Lønnskostnad	3	119 851	88 673	89 615	120 489
Avskrivninger		9 400	1 567	9 400	9 399
Konsulenttjenester	4	108 808	144 869	105 805	113 548
Kontingenter	5	16 820	16 680	19 100	16 890
Rep og vedlikehold	6	1 723 550	491 965	1 760 000	140 000
Forsikringer		109 490	94 782	105 000	122 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		489 970	407 300	468 000	500 000
Energi og fyring		45 847	46 472	52 000	48 000
Kabel-TV og telefoni		187 979	170 171	195 000	195 000
Driftskostnader	7	85 304	44 219	57 000	35 000
Leiekostnader		0	4 205	0	0
Andre driftskostnader	8	57 421	47 450	53 400	64 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		3 187	890	2 000	4 000
Sum driftskostnader		2 957 627	1 559 242	2 916 320	1 368 726
Driftsresultat før finansposter		-1 086 835	218 076	-1 157 355	565 352
Finansielle poster					
Finansinntekt		67 739	7 990	0	0
Finanskostnad		312 438	195 720	320 000	298 000
Sum finansposter		-244 700	-187 730	-320 000	-298 000
Årsresultat		-1 331 534	30 346	-1 477 355	267 352
Overført til annen egenkapital	11	-464 047	30 346	0	0
Overført udekket tap	11	-867 488	0	0	0
Sum disponering		-1 331 534	30 346	0	0

Balanse 31.12.2024			
Østbyenga Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	3 596 240	3 596 240
Andre driftsmidler	9	36 033	45 433
Sum varige driftsmidler		3 632 274	3 641 674
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
		3 632 274	3 641 674
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		318 908	296 463
Kundefordringer		16 728	3 477
Sum fordringer		335 636	299 940
Bankinnskudd, kasse o.l.			
		1 123 318	2 652 465
Sum omløpsmidler			
		1 458 954	2 952 404
SUM EIENDELER			
		5 091 227	6 594 078

Balanse 31.12.2024			
Østbyenga Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	3 600	3 600
Annen egenkapital	11	0	464 047
Udekket tap	11	-867 488	0
Sum egenkapital			
		-863 888	467 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	5 051 375	5 246 508
Borettsinnskudd	13, 14	280 500	280 500
Tilleggsinnskudd		490 500	490 500
Sum langsiktig gjeld		5 822 375	
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 221	100 091
Annen kortsiktig gjeld		6 519	8 832
Sum kortsiktig gjeld		132 740	108 923
Sum gjeld			
		5 955 115	6 126 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		5 091 227	6 594 078

Østbyenga Borettslag

Jahn Egil Clausen	Kine Charlotte Frydenberg Haug
Styrets leder	Styremedlem
Geir Ingebretsen	Kevin Berntsen
Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 169 730	1 290 300	1 074 165	1 281 480
Stipulerte renter	320 040	53 808	320 000	297 999
Stipulerte avdrag	200 016	250 092	200 000	206 000
Garasje	131 400	139 800	135 600	121 200
Parkeringsplasser	20 550	16 350	16 200	14 400
Motorvarmer	5 000	4 500	6 000	6 000
Sum felleskostnader	1 846 736	1 754 850	1 751 965	1 927 079

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter, vaskeri	8 425	0	0	6 999
Vaskeri	0	7 180	7 000	0
El bil/ladeanlegg	15 631	15 288	0	0
Sum andre driftsinntekter	24 056	22 468	7 000	6 999

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	4 500	5 000	5 700	5 000
Feriepenger	540	715	815	600
Godtgjørelse til styre	100 000	72 000	72 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 735	10 857	11 000	14 805
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	76	101	100	84
Sum lønnskostnader	119 851	88 673	89 615	120 489

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 750	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	98 805	94 689	98 805	103 548
Andre forvaltningstjenester	5 190	3 680	1 000	5 000
Teknisk bistand	0	41 750	0	0
Sum konsulentttjenester	108 808	144 869	105 805	113 548

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 090	2 090	2 100	2 090
Kontingent BORI	12 600	12 600	15 000	12 600
Andre kontingenter	2 130	1 990	2 000	2 200
Sum kontingenter	16 820	16 680	19 100	16 890

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	30 574	445 613	15 000	45 000
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	47 328	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 592 658	40 225	1 700 000	70 000
Vedlikehold garasjer	44 186	6 127	5 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	8 804	0	15 000	0
Dugnadskostnader	0	0	5 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 723 550	491 965	1 760 000	140 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	85 304	44 219	57 000	35 000
Sum driftskostnader	85 304	44 219	57 000	35 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	19 991	7 025	8 000	8 000
Lyspærer, sikringer etc	139	1 073	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	4 878	15 557	10 000	10 000
Datautstyr og programvare	1 590	0	0	10 000
Nøkler, låser og skilt	1 435	0	5 000	3 000
Annet driftsmateriale	0	569	0	0
Kontorrekvisita	0	3 310	4 000	4 000
Lisenser/software	10 663	10 448	11 000	11 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 170	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	5 380	1 864	7 000	7 000
Velferdskostnader	7 777	4 447	5 000	8 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 000	758	0	0
Øredifferanser	-1	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	57 421	47 450	53 400	64 400

Note 9 Anleggsmidler

	Parkeringspla sser/veier	Bygninger	Garasjer	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	193 371	2 055 110	1 347 759	47 000
Anskaffelseskost pr.31.12	193 371	2 055 110	1 347 759	47 000
Årets av-/nedskr. pr. 31.12	0	0	0	9 400
Akk. av-/nedskr. pr. 31.12	0	0	0	10 967
Bokført verdi pr.31.12	193 371	2 055 110	1 347 759	36 033
Anskaffelsesår	1962	1962	2012	2023

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 3 600 fordelt på 36 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	464 047	433 701
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 331 534	30 346
Sum opptjent egenkapital 31.12	-867 488	464 047
Annen egenkapital 31.12	0	464 047
Udekket tap 31.12	-867 488	0

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA			
Renter 31.12.24: 6,00%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2023	5 000 000		
Nedbetalt tidligere	59 472		
Nedbetalt i år	88 301		
Lånesaldo 31.12		4 852 227	
Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2048			
Husbanken			
Renter 31.12.24: 4,62%, løpetid 26 år			
Opprinnelig 2001	1 822 000		
Nedbetalt tidligere	1 516 020		
Nedbetalt i år	106 832		
Lånesaldo 31.12		199 148	
Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2026			
Sum langsiktig gjeld		5 051 375	

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 331 875	6 017 508
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	3 596 240	3 596 240
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	7 180 400	7 180 400

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 843 481	298 665
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 331 534	30 346
Tilbakeføring av avskrivning	9 400	1 567
Årets investeringer	0	47 000
Opptak langsiktige lån	0	5 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-195 133	-2 195 097
Endringer i andre langsiktige poster	0	-245 000
B. Årets endring i disponible midler	-1 517 267	2 638 816
C. Disponible midler 31.12	1 326 214	2 937 481
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 458 954	2 952 404
- Kortsiktig gjeld	132 740	108 923
= Disponible midler 31.12	1 326 214	2 843 481

11 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Clausen, Jahn Egil	2025-04-01	Ingebretsen,Geir	2025-04-01

Identifikasjon

 Clausen, Jahn Egil

Identifikasjon

 Ingebretsen,Geir

Navn	Dato	Navn	Dato
Haug, Kine C Frydenberg	2025-04-01	Berntsen, Kevin	2025-04-01

Identifikasjon

 Haug, Kine C Frydenberg

Identifikasjon

 Berntsen, Kevin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Østbyenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østbyenga Borettslag som viser et underskudd på NOK 1 331 534. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 23:27:32

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Vedtekter

For

Østbyenga Borettslag

Org. nr. 850 190 542

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 4. oktober 1961 og sist endret på ordinær generalforsamling 04.mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Østbyenga borettslag er et samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet vil bli gyldig ovenfor borettslaget.

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

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

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras av ektefelle, til andelseiernes 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) 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) Andelseieren kan ikke på tomten eller bygningen oppføre bygg, tilbygg, påbygg eller gjøre ombygging uten tillatelse fra borettslaget.

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

(6) Tillatt med to husdyr pr. enhet etter skriftlig søknad til styret. Husdyr kan holdes i den grad det ikke er til bry for andre beboere. Det er båndtvang for hunder på hele området.

(7) En andelseier har rett til å leie ledig garasje i borettslaget. Det skal betales et innskudd og leie som fastsettes av styret. Andelseier har samme forpliktelser til vedlikehold av garasje som for boligen. Ved salg eller overdragelse av andel i borettslaget bortfaller retten til å leie ledig garasje. Ny andelseier må søke om å leie ledig garasje. Oppsigelse av garasje kan skje gjensidig med en måneds varsel. Leiebeløp for påbegynt måned skal betales for hele måneden. Borettslaget kan ensidig si opp leieforholdet ved vesentlig mislighold i forhold til borettsloven, vedtektene, husordensreglene, vedtak på generalforsamling eller i styret.

(8) Andelseier som har garasje eller parkeringsplass skal benytte disse. Kjøretøy skal bare parkeres på merkede og anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøy på gangveier skal kun gjøres ved helt nødvendig transport. Samme regler gjelder for alle som bor i borettslaget eller besøker beboere.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året. Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Overlates bruken av boligen ut over 30 dager, kan dette ikke gjøre uten samtykke fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Arbeider som krever godkjent fagpersonell som f. eks el., rør eller våtroms arbeider skal utføres i henhold til byggeforskriftene og kunne dokumenteres.

(2) Den enkelte andelseier er pliktig til å male boligen samt leegger utvendig etter regler og frister fastsatt av styret.

(3) Den enkelte andelseier skal sørge for at plen og hage i direkte tilknytning til boligen fremstår som velstelt. Maks lengde ved utvidelse av hage er 11 meter ut fra vegg. Dersom du skal sette opp hekk/gjerde skal det settes maks 50 cm inn i egen hage. Hekk/gjerde skal settes like langt inn på den respektives tomt når man ikke deler hekk/gjerde. Ved beplantning av hekk anbefales den minimum avstand i mellom f.eks. hekk og gjerde til nabo på 60 cm, slik at man får klippet gress og hekk mot naboen, (hvis man ikke deler hekk). Maks høyde på hekk er 2 m. Maks høyde gjerde er 1,5 m (ferdig satt opp). Snakk med naboen før du setter opp/utvider. Når det gjelder gjerde henstilles det til mest mulig likhet.

(4) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og apparater, sikkerhetsutstyr, slik som brannslukkere og røykvarslere, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, innvendige og utvendige skillevegger (levegger), listverk, skap, benker, innvendige og utvendige dører, vinduer med karmer og terrassegulv. Vedlikehold, rehabilitering eller ombygning må gjøres i henhold til byggeforskriftene og der det er nødvendig skal dette utføres av kvalifisert fagpersonell og kunne dokumenteres. Disse bestemmelsene har tilbakevirkende kraft, noe som betyr at tidligere andelseiere som ikke har utført rehabilitering eller ombygning i henhold til forskriftene vil kunne stå økonomisk ansvarlig ved påviste feil eller mangler.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også holde lufteventiler rene og sørge for at de ikke tettes for lufttilgang, for eksempel for de som sitter i grunnmuren ved terrasser o.l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Styret skal varsles umiddelbart hvis det oppdages innsekter eller skadedyr i boenheten.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom eller til og fra boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner samt varmekabler installert av borettslaget. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter ikke varmekabler som andelseier selv har fått installert.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder kontroll, ettersyn, reparasjon eller utskifting av for eksempel elektriske installasjoner, brannsikring, vannledninger og kraner. Ettersyn, kontroll og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) Inspeksjonsluke til krypkjeller skal ikke fjernes eller blokkeres. Stengt eller avsperrert adkomst reetableres for andelseiers regning.

Inspeksjonsluker finnes i andel:

Gamleveien 189, her er det inngang fra utsiden ved A. (det er luke i D, men her er det lavt i krypkjeller, så man kommer ikke inn.

Rekke 191: Leilighet B, C og F

Rekke 193: Leilighet A, D og F

Rekke 195: Leilighet C og F

Rekke 197: Leilighet A, D og F

Rekke 199: Leilighet A og F

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned, Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Styre skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og eventuelt funksjoner blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og General-forsamlingens 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 mist to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som 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 laget på mer en fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(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, 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 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 vær bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styet har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Østbyenga borettslag.

§ 1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at borettslagets bygninger, arealer, fellesanlegg, utstyr og redskap holdes i orden.

§ 2. Søppel skal kilde sorteres og kastes i egnet container.

§ 3. Fellesvaskeriet kan benyttes i tidsrommet kl. 08.00.-21.00. på hverdager. Og kl. 09.00. - 16.00. på lørdager. På søn. og helligdager skal det ikke benyttes. Disse regler gjelder også ved støyende arbeid i og utenfor leilighetene. Tøy skal ikke henges ut til tørking på søndager.

§ 4. Det er tillat å ha inntil 2 husdyr pr enhet etter skriftlig søknad til styret. Hunde-eier plikter å bruke hundepose på borettslaget eiendom. Det er båndtvang for hunder på borettslagets eiendom hele året. Hunder skal ikke luftes på fellesområdet. Husdyr skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillat å ta med dyr i fellesvaskeriet eller andre fellesrom.

§ 5. Det skal være ro i leilighetene kl. 23.00.- 06.00. Med ro menes bruk av musikkinstrument, radio, TV, musikkanlegg på et slikt nivå at det sjenerer naboene. Det er vanlig høflighet å gi nabovarsel når man planlegger å ha sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. En slik varsel betyr ikke at bestemmelsen om sjenanse ikke gjelder.

§ 6. Andelseier kan leie fast parkeringsplass som blir merket etter henvendelse til styret. Og man må betale den til enhver tid gjeldende takst. Parkeringsbevis skal ligge lett synlig i bilen.

- Man kan ikke leie parkeringsplass uten å disponere kjøretøy.
- Maksimum 2 biler pr. leilighet kan oppbevares på området.
- Alle beboere får tildelt 2 stk. gjesteparkeringskort.
- Beboere som disponerer garasje skal i hovedsak benytte denne til parkering.
- Biler uten skilt og biler som er mer enn 6 meter lange, campingvogner og bobiler skal ikke oppbevares på området.
- Oppsigelsestiden for både garasje og P-plass er 1 mnd.
- Det leies ut kun 1 garasje til hver boenhet, men det kan i tillegg søkes om 1 P-plass.

§ 7. Vedr. kompost:

- Borettslaget har 4 kompostbinger hvor det kun skal kastes gress og blomster. Rester av hekk, trær etc. må andelseier selv frakte bort.
- Det kan søkes om felling av trær på eget hageareale eller fellesområdet. For felling på fellesområdet må dette være i samsvar med hele rekkens ønske. Andelseier må selv bekoste dette arbeidet dersom det ikke gjøres i forhold til HMS-regler.
- Ang fjerning av busker etc. på fellesområdet skal dette. så langt det lar seg gjøre, fjernes ved vårdugnad når ekstra container er satt opp.
- Utstyr som spade, trillebår etc. som beboer låner fra fellesboden må settes tilbake rengjort umiddelbart etter bruk.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østbyenga Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 – i Folkets Hus, Ole Lians vei 4, 1462 Fjellhamar.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble Line Nilsen

1.2. Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
14 stemmeberettigede andeler er representert, herav 1 ved fullmakt.

1.3. Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen

Vedtak:
Sekretær: Line Nilsen

Protokollvitner: Ulla Münster-Mohn og Bjørg Thoresen

1.4. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsmelding for 2024

Det vises til styrets årsmelding for 2024 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes/tas til orientering.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsoppgjøret for 2024

3.1. Årsoppgjøret for 2024

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3.2. Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

4.1. Styrehonorar

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet, honoraret fordeles internt av styret.

Kr 100.000,- ble foreslått

Kr 103.000,- ble foreslått (KPI justert v/SSB og rundet opp)

fordeles internt av styret.

Vedtak:
Vedtak: kr 103.000,- valgt med 6 stemmer av 7 avgitte

5. Innkomne forslag

5.1. Forslag endring av vedtekter (krever 2/3 flertall)

Fjerne ordet: Varmtvannsbereder i avsnitt 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt punkt 3 linje 2

Vedtak: Godkjent med 13 stemmer

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styre

Vedtak:
Valgt ble:

Styreleder: Geir Ingebretsen, 2 år

Styremedlem: Vegard Rikheim, 2 år

Varamedlem: Gry Ingebretsen, 1 år

Varamedlem: Marte Langberg Vangen, 1 år

6.2. Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: ingen

6.3. Valg av 2 delegater til BORIs generalforsamling

Vedtak:
Valgt ble:

Kine C Frydenberg Haug som delegat
Geir Ingebretsen som varadelegat

Protokollen ble signert av:

Line Nilsen /s/
Møteleder og sekretær valgt av generalforsamlingen

Ulla Münster-Mohn /s/	Björg Thoresen /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen	Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

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

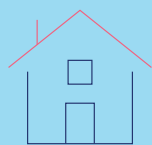
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



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 Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 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. Garantiorningen 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 Garantiorningen. 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 forsikringsmeglerens 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtakelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her





Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

 Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


NO-3619







EMERA
EIENDOMSMEGLING