

ROLVSRUD

Ragnhilds vei 1C

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 890 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 900 390,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 064,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESFORMUE

14 103,-

BYGGEÅR

2021

BRA-I/BRA TOTAL

65/70 kvm

ENERGIKLASSE

A

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Nyere 3-roms med vestvendt balkong på 9 m² | Vannbåren gulvvarme a-konto | Garasjeplass m/EL | Sentralt v/Metro

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Ragnhilds vei 1C.

Her bor du med kort avstand til Metro Senter, buss og marka. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 9 m². Bygget har heis til garasjeanlegget og en tilhørende bod på 5 m².

Høydepunkter:

Nyere bygg fra 2021 med energiklasse A

Vestvendt balkong på 9m²

Garasjeplass med elbillader

Borettslag uten fellesgjeld

Takhøyde på 2,7 meter i stuen og gjennomgående eikeparkett

Balansert ventilasjon og fjernvarme

Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer

Heisadkomst direkte fra garasje

Bod i kjeller

Svært sentralt med kort vei til alt

Lave omkostninger





















Neutral
Vantagene

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

BOSCH

Start/Stop
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

ENERG+ A

66 cm

1000

1400

1600

1800

2000

2200

2400

2600

2800

3000

3200

3400

3600

3800

4000

4200

4400

4600

4800

5000

5200

5400

5600

5800

6000

6200

6400

6600

6800

7000

7200

7400

7600

7800

8000

8200

8400

8600

8800

9000

9200

9400

9600

9800

10000









Også soverommene har eikeparkett og vannbåren gulvvarme.







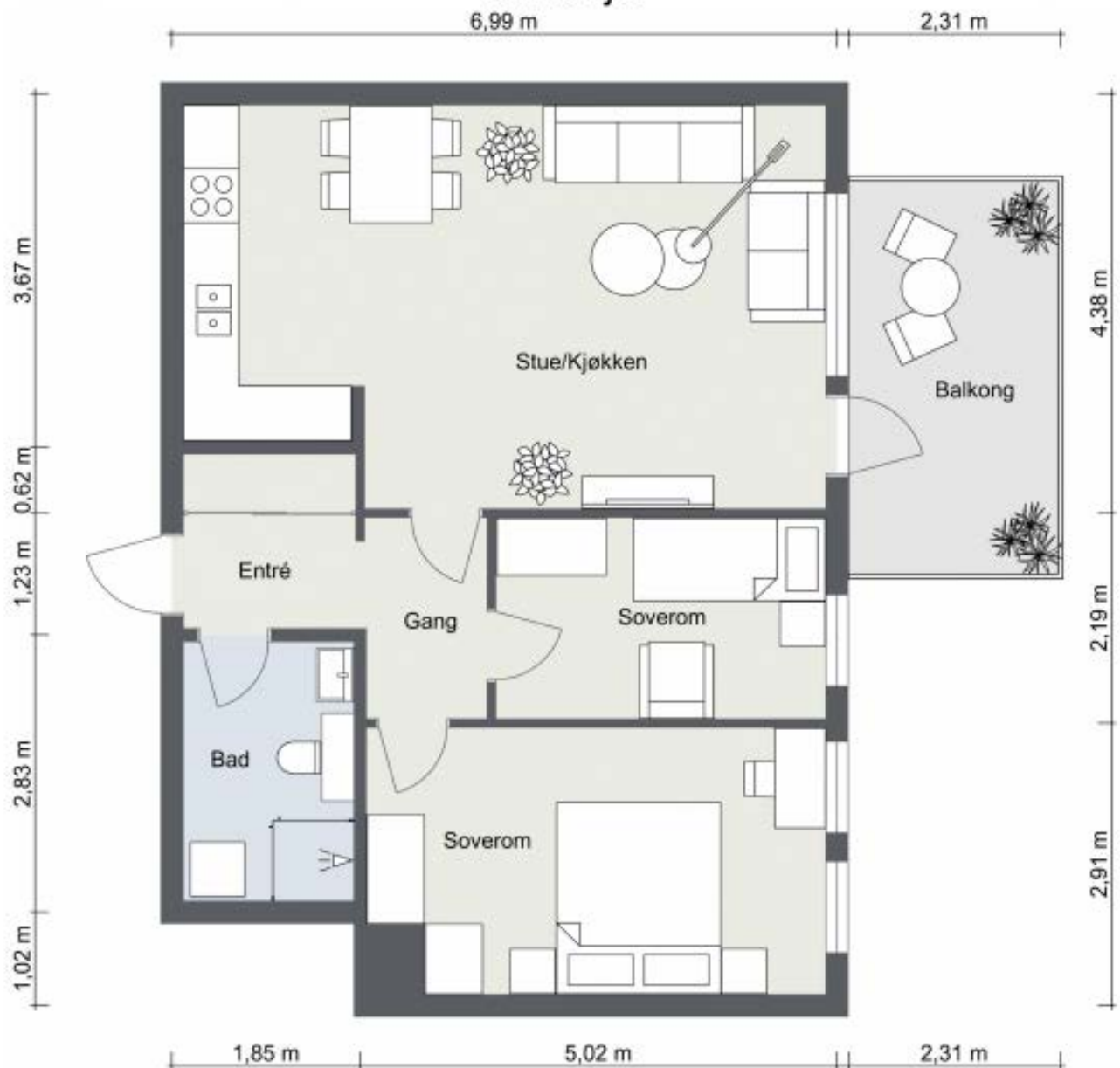


Plantegning



Ragnhildsvei 1c

5. Etasje



RAGNHILDS VEI 1C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 890 000

Omkostning kjøper

4 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 891 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 900 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 900 390

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 064,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 064,- per måned. Dette inkluderer kommunale avgifter, drift, byggforsikring og fiberaksess til internett m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 579,-

- Internett aksess: kr 235,-

- Garasjeplass nr. 95: kr 250,-

Forbruk av varmtvann, kaldtvann og fyring (vannbåren varme) avregnes én gang i året, og ved eierskifte.

Avlesning skjer automatisk. Kostnad ifm fjernvarme vil avhenge av eget forbruk.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert.

Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. 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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kun fiberaksess er inkludert i felleskostnadene til kr 235 per måned. Avtale om innhold og tjenester må inngås av andelseier direkte og faktureres direkte fra leverandør.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 103 pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 191 122 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 764 487 (2024)

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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Ragnhilds vei 1C har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og veletablert boligområde i Lørenskog sentrum. Her bor man med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert kjøpesentre, kulturhus og gode kollektivforbindelser med hyppige avganger til Oslo S. Området byr også på nærhet til skoler og barnehager, samt populære Langvannet med fin, langgrunn badeplass sommerstid.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. For ytterligere handel og servicetilbud ligger både Metro senter og Lørenskog Storsenter

Triaden i kort gangavstand. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum er også lett tilgjengelig. Det er cirka 200 meter til Lørenskog bussterminal, et viktig kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det omtrent 5 minutter til Strømmen, 6 minutter til Lillestrøm, 12 minutter til Oslo S og rundt 25 minutter til Oslo lufthavn. Med buss når man Oslo sentrum på cirka 20 minutter, og Helsfyr på rundt 12 minutter med videre forbindelse til hele Osloområdet.

Lørenskog kommune kan vise til et rikt tilbud innen idrett og fritid. Her finnes blant annet flere ballplasser, ridesenter, ishall ved Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisanlegg ved Kjenn. Kommunen driver også Losby besøksgård og kafé, et populært utfartssted for både små og store. Området byr på flotte tur- og skiløyper, og Losby Golfklubb har et anerkjent og velholdt golfanlegg. Lørenskog Hus er et levende kultursenter med kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole.

Ved Lørenskog stasjon ligger SNØ, en spektakulær helårsarena for snøopplevelser. Anlegget strekker seg over cirka 50 000 kvm og byr på fire alpine nedfarer, stolheis, kopperheis og bånd, egen blåpark med big jump, rundt 2 km langrennsspor og et stort lekeområde.

Eiendommen har kort gangavstand til Solheim barneskole, cirka 450 meter, og Kjenn ungdomsskole, cirka 1 km. Kommunen har ikke faste skolekretser, men benytter veiledende inntaksområder. I nærområdet finnes også Lørenskog og Mailand videregående skoler, samt et godt utvalg av barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Parkering

Det medfølger bruksrett til garasje plass nr. 95. Denne er inkludert i felleskostnadene med kr 250 per måned.

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

Borettslaget tomt er opparbeidet med internveier, grøntområder og sittegrupper.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert . Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2021.

- Alle kravene i reguleringsplanen må være oppfylt.
- Tiltaket må være utført i tråd med kravene i TEK17.
- Tiltaket må være utført i tråd med godkjente tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 9 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller merket B41

5. etasje

BRA-i: 65 m² to soverom, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Bad

TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 m² Vestvendt balkong

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

Leilighet fra 2021 med gjennomgående god standard, vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og energiklasse A. Planløsningen er arealeffektiv med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og utgang til en vestvendt balkong.

Entré:

Entréen har eikeparkett med gulvvarme og downlights i taket, som gir et godt førsteintrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:

Stuen har en takhøyde på 2,7 meter, som sammen med den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et luftig preg. Rommet har plass til både en sofagruppe og et spisebord. Store vindusflater og utgang til balkongen gir godt med dagslys.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal har hvite, glatte fronter og en laminatbenkeplate. Alle hvitevarer er integrerte, og det er godt med skap- og benkeplass. Anlegget for balansert ventilasjon er plassert her.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 9 m². Her er det plass til en sittegruppe.

Soverom 1:

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet er utstyrt med garderobeskap.

Soverom 2:

Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også dette rommet har garderobeskap.

Bad:

Badet har en gjennomført stil med grå fliser på gulv og vegger, og downlights i taket. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap med belysning og innfellbare dusjvegger i glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulvoverflater: Eikeparkett med gulvvarme. På badet er det grå 30x30 fliser med gulvvarme.

Vegger: Malt gips. På badet er det grå 30x60 fliser.

Himling: Malt gips og malt betong. Downlights i entré og på bad.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 5 m², merket B41. I tillegg er det garderobeskap i begge soverommene.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

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

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Garasje Nr 95. Ladestasjon er Elway.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.03.2026.

Bygning:

Bygningen er en boligblokk oppført i 2021 i henhold til TEK17. Konstruksjonen er i stål og betong. Etasjeskillere er utført som betongdekke. Garasjeanlegg er utført i betong. Informasjon om byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

Tak:

Tak og terrasser er tekket med membraner.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Dører:

Balkongdør med 3-lags isolerglass. Innvendige dører er hvite og glatte.

Balkong/terrasse:

Vestvendt, utkraget og overbygget balkong på ca. 9 m² i 5. etasje.

VVS-installasjoner:

Vannledninger og avløpsrør er av plast. Stoppekran er plassert i entré. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon. Kjøkkenet har balansert avtrekk, og badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Tekniske detaljer:

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på bad, i entré, gang, soverom, kjøkken og stue.

Elektrisk anlegg: Anlegget er et 30V TN-S-system med automatsikringer og skjult installasjon.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

- Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- Nei

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, stikkontakter, 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Sanitærutstyr | Fuktskade på innredning. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.

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

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

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

rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Ragnhilds vei 1C, 1473 LØRENSKOG

Gnr. 108, bnr. 512, snr. 1, ideell andel 1/1
i Lørenskog kommune. Andelsnr. 59 i Sentergården
Borettslag med orgnr. 924114622

Selger

Diego Mugisha

Borettslag

Sentergården Borettslag

Organisasjonsnummer: 924114622

Andelsnummer: 59

Sentergården borettslag (org.nr. 924 11 4622) består av 93 boliger. Borettslaget er organisert som en eierseksjon (samleseksjon for bolig) i Sentergården eierseksjonssameie. Forretningsfører for borettslaget er USBL. Det er ingen forkjøpsrett for de andre andelseierne ved salg.

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, grunnpakke for internett (kun fiberaksess), a-konto for varmtvann og a-konto for oppvarming. Forbruk av varmtvann og oppvarming avregnes årlig mot faktisk forbruk. Det er vedtatt at det også skal innføres a-konto for kaldtvann fra 1. januar 2026. Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning for fellesgjeld.

Styret arbeider med flere saker for å forbedre bomiljøet. Det er et tilbakevendende problem med svart sopp i nedkjøringen til garasjen, og styret er i dialog med

utbygger om mulige tiltak. Videre har styret merket seg et ønske fra beboere om innglassing av balkonger og pergola. Styret er positive til å utrede dette, men saken kan først fremmes for generalforsamlingen etter at bygget har mottatt ferdigattest. Andre planlagte tiltak inkluderer full gjennomgang av brannkonseptet, reforhandling av serviceavtaler og mulig installasjon av kameraovervåkning.

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. For grilling på private balkonger og terrasser er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill; bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt å grille på de felles takterrassene. Ettersom borettslaget har et kollektivt TV-anlegg, er det ikke tillatt å montere private parabolantenner. Andre fasadeendringer som montering av markiser eller varmpumper krever søknad og godkjenning fra styret.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, og man kan kun eie én andel. Utleie av hele boligen krever godkjenning fra styret og er normalt begrenset til tre år. For å få godkjenning må andelseier (eller nærstående) ha bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Unntak kan gis ved midlertidig fravær grunnet for eksempel jobb eller utdanning. Korttidsutleie i inntil 30 dager i løpet av året krever ikke godkjenning.

Det er ikke gjesteparkering, men beboere kan la gjester benytte egen plass. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 07:00. Støyende arbeid som boring og saging er kun tillatt på hverdager mellom 07:00-20:00 og lørdager mellom 10:00-18:00.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisnummer fellesforsikring: 94286437

Husdyr: Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal vises

aktsomhet for andre beboere når man er med sine dyr. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forkjøpsrett: Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsregnskap for 2024 viser et overskudd på kr 635 130, mot et overskudd på kr 20 490 i 2023. Hele årsresultatet for 2024 ble overført til annen egenkapital.

Budsjettet for 2025 viser et forventet resultat på kr 1 889. Styrehonoraret for perioden 2024-2025 ble på generalforsamlingen 7. mai 2025 satt til kr 200 000, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Borettslagets egenkapital var per 31.12.2024 på kr 2 128 098.

På generalforsamlingen 7. mai 2025 ble det vedtatt å innføre a-konto for kaldtvann fra samme dato. Avregningen vil følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energiklasse

A

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme og vannbåren oppvarming. Leiligheten har gulvvarme på bad, entré, gang, soverom, kjøkken og stue.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/forretning/kontor) i henhold til detaljregulering 2012002 - Lørenskog Sentrum Vest, vedtatt 24.10.2012.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.03.2023, hvor eiendommen er avsatt til sentrumsformål.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- Hensynssone H310: Faresone kvikkleire
- Hensynssone H190_2: Sikringssone tunnel (Romeriksporten)
- Hensynssone H190_3: Sikringssone VA-anlegg (hovedvannledning)
- Rød støysone

Pågående plansaker i området:

- Området er berørt av sikringssone H190_1 for en fremtidig T-banetrasé til Lørenskog sentrum.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger

vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

3222/108/512:

28.06.2021 - Dokumentnr: 785695 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 13125/13994

SNR: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 869/13994

Eiendommens rettigheter:

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i KNR: 3222 GNR: 108 BNR: 516 FNR: 0
SNR: 1-160.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

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

Radonmåling

Leiligheten ligger i 5. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema 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/boligkjooper/>

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 som en 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 selgers 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 opptre 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 næringsssammenheng, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret 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

Eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidler 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.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 48 900,00
 Grunnpakke bolig info** kr 4 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 475,00
 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 for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til 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

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407
 Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
 Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

31.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RAGNHILDS VEI 1C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260081	
Selger 1 navn	
Diego Mugisha	
Gateadresse	
Ragnhilds vei 1C	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
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 soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: DM

1

Document reference: 02260081

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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: DM

2

Document reference: 02260081

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
DIEGO MUGISHA	f3db62e904edaf2657dce eb7f6e663f3d79f96c6	06.03.2026 13:05:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260081

- 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

Ragnhilds vei 1C - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Lørenskog sentrum i Skårersletta Linje 120, 125E	1 min	0.1 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	3 min	0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	6 min	2.6 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min	4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	14.6 km

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	5 min	0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	17 min	1.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	17 min	1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	9 min	0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min	1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min	0.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min	2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

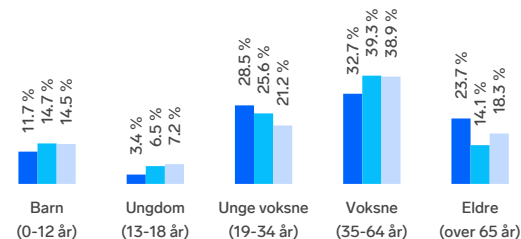
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min	0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	6 min	0.5 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Solheim	2 min	
Coop Mega Metro PostNord	4 min	0.3 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud



Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

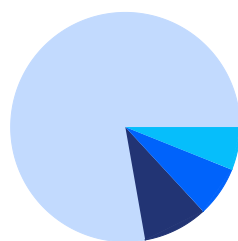
 Skårersletta balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Solheim skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 SATS Metro 7 min 

 Fresh Fitness Skårer 9 min 

Boligmasse



7% enebolig
6% rekkehus
77% blokk
9% annet

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

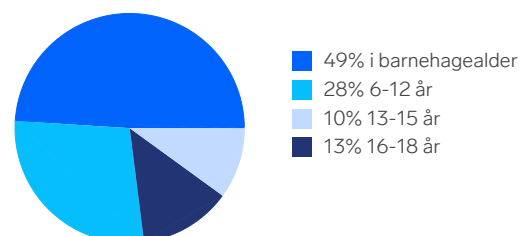


Varer/Tjenester

 Metro Senter 5 min 

 Boots apotek Lørenskog 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 52%

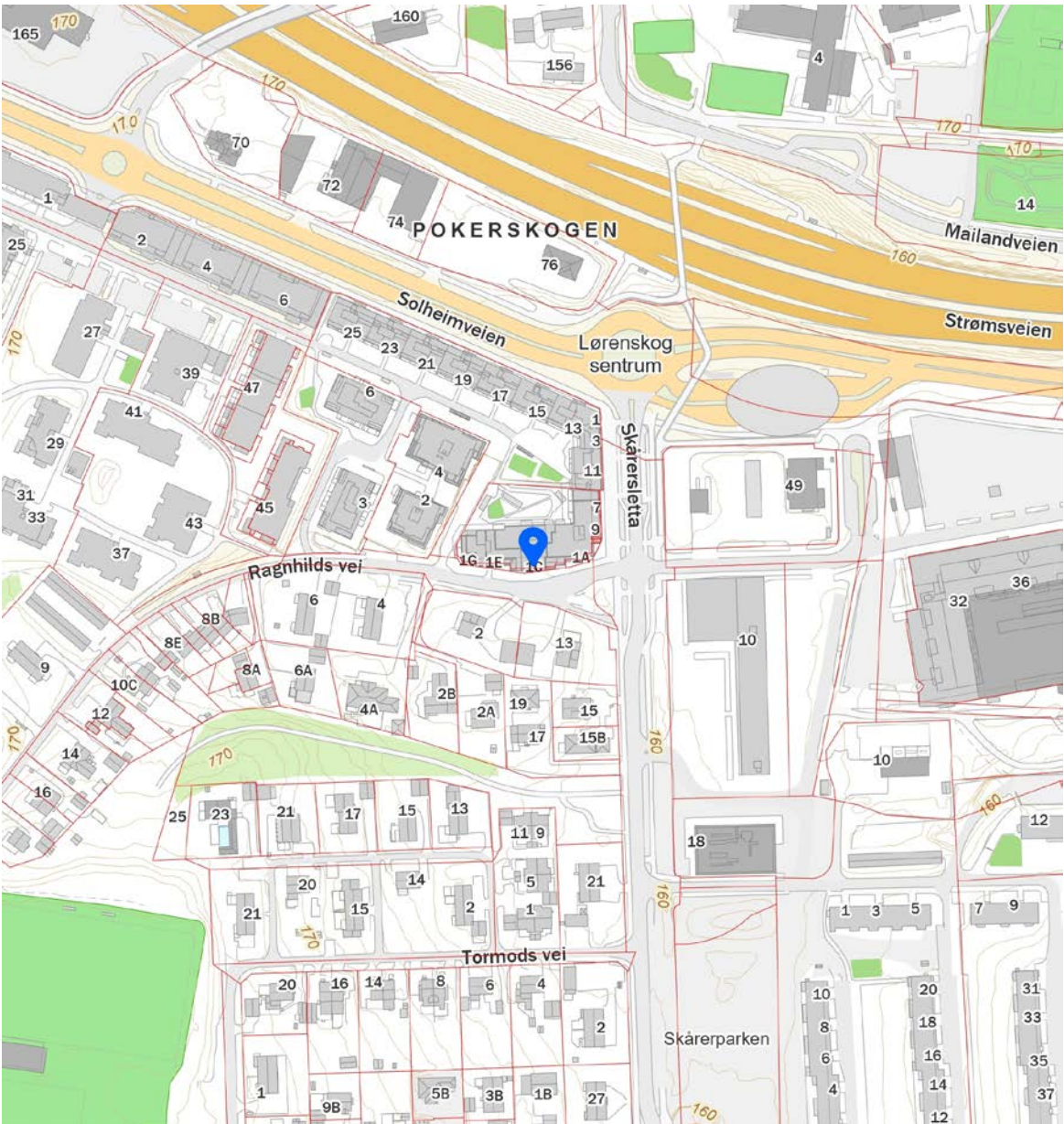
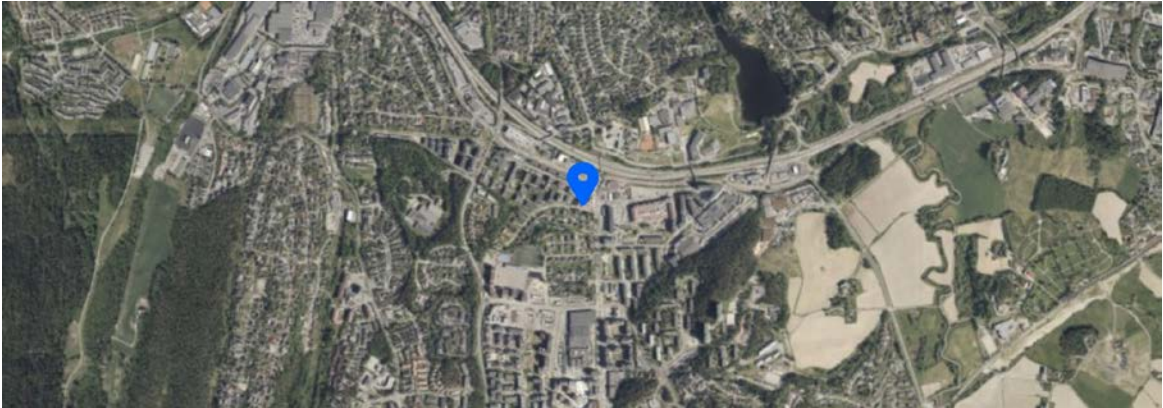
 Rolvsrud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ragnhilds vei 1 C, 1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligblokk

Byggeår:2021

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 5 m²

Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



12

TG-2



1

TG-3



0

TG-IU



0

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 integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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.

Takstrapporten

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 befarng 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 TG3

Bygningsdeler med TG2

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Fuktskade på innredning	
Tiltak Overvåk tilstanden jevnlig.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
09.03.2026

Rapportdato
09.03.2026

Hjemmelshavere

Navn: Diego Mugisha

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Ragnhilds vei 1 C, 1473 LØRENSKOG

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 108

Bruksnr: 512

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2021 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelseri teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

5. Arealinformasjon

5 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt gips med downlight i taket. Glatte dører. Rørfordelingsskap

Soverom 1: Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt betong i taket. Garderobeskap.

Soverom 2: Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt betong i taket. Garderobeskap.

Gang: Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt gips i taket. Sikringsskap.

Bad: Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Kjøkken : Hvit sigdal kjøkkeninnredning, med 30mm laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Balansert avtrekk.

Stue : Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt betong i taket. Utgang til ca 9m2 vestvendt balkong.

Vestvendt balkong på ca 9 m2.

1 Bod i kjeller merket B41 på ca 5 m2.

Målt takhøyde i stue 2,7 m.

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på bad, entre, gang,soverom,kjøkken og stue.

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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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. Rombenevnelser 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)
5. etasje	70	65	5	0	9
Totalt m²	70	65	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	65	65	0	2 Soverom, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Bad.	
Totalt m²	65	65	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 5 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk Balansert

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
Stoppekran er plassert i entre og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk/balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk/balansert avtrekksvifte på bad og kjøkken.	

6.22 Våtrom:



Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjzone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei
Det er ikke foretatt hulltagning da det er prefabrikkert baderomskabin.

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger, ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. Servant skap med glattehvite fronter. hvit servant med ett greps blande-batteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Fuktskade på innredning

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig.



Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei
Det er ikke foretatt hulltagning da det er prefabrikkert baderomskabin.

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

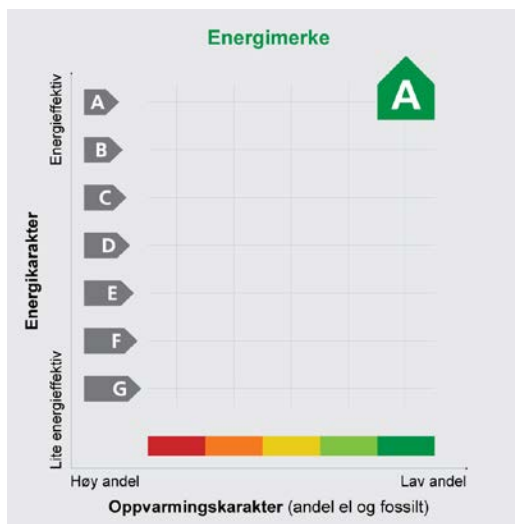
6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2021
Oppsummering av overflater	TG-1



Gulvet har noe bruksmerker.

Adresse	Ragnhilds vei 1C
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	108
Bnr.	512
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300774243
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2021-1301316
Dato	20.08.2021



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Norconsult AS
-------------	--------------------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2021
BRA: 65,0

Dato for lekkasjetallmåling: 14.06.2021

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ragnhilds vei 1C
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 20.08.2021 18:39:36
Energimerkenummer: A2021-1301316
Ansvarlig for energiattesten:

Gnr: 108
Bnr: 512
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300774243

Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Norconsult AS

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3029
Gnr.	108
Bnr.	512
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Ragnhilds vei 1C
Postnummer	1473
Poststed	Lørenskog
Bygningsnr.	1
Bolignr.	H0503
Beskrivelse bolig/bygning	H0503
Dato fil opprettet	20.08.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	65 m ²
Totalt BRA	65 m ²
Oppvarmet luftvolum	167 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	46,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	14.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,34
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,730
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.8.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Norconsult AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	13,6
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5672 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3369 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5672 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2675 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2997 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5672 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,4 %
--------------------------------------	--------



Dark Arkitekter AS v/Gerhard Linder
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
17/3454- 277

Deres referanse:

Dato:
06.09.2021

Midlertidig brukstillatelse - del 1 - Boligblokk

Adresse Ragnhilds vei 1 og skårersletta 7, 9 og 11	Gnr./bnr./fnr./snr. 108/512//	Bygning
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS v/Gerhard Linder Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	Tiltakshaver Insenti AS v/Bjørn Grepperud Akersgata 45 0158 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokk	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

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

Søknad om midlertidig brukstillatelse for boenhetene, garasje og uteoppholdsareal mot gnr/bnr. 108/516 og Astrids vei ble mottatt 06.08.2021, med supplerende redegjørelse/dokumentasjon sist mottatt 06.09.2021.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt den 27.12.2018 for riving av eksisterende bygg og oppføring av boligblokk.
2. Igangsettingstillatelse del 1 for riving av eksisterende bygg ble gitt den 05.07.2019.
3. Igangsettingstillatelse del 2 for grunn og fundamentering, plasstøpt betong til og med dekk over plan U1 ble gitt den 31.10.2019.
4. Endringstillatelse vedrørende justering av bygg innenfor eiendomsgrense og fasadeendring ble godkjent den 25.11.2019.
5. Igangsettingstillatelse del 3 for hele tiltaket ble gitt den 03.02.2020.
6. Dispensasjon fra maksimal gesimshøyde på heissjakt ble gitt den 06.03.2020
7. Endringstillatelse for oppføring av takoppløft over heissjakt ble gitt den 06.03.2020.
8. Endringstillatelse for plan og fasadeendringer ble gitt den 09.02.2021.
9. Igangsettingstillatelse del 4 for landskapsutforming/uteoppholdsareal mot nord, ble gitt 05.03.2021.
10. Klage på vilkårene i igangsettingstillatelse del 4, ble behandlet den 14.05.2021.
11. Igangsettingstillatelse del 5 for landskap utforming/uteoppholdsareal ble gitt 05.07.2021.
12. Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen § 7 ble gitt den 03.09.2021.

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Midlertidig brukstillatelse gjelder boenhetene, garasje og inngangsparti til boligblokka og uteoppholdsareal mot gnr/bnr. 108/516 og Astrids vei.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
21/66907

Kommunen har mottatt sikkerhetsstilling for at gjenstående arbeider vil bli fullført.

Vilkår før søknad om ferdigattest

1. Byggeplanen må være godkjent av Lørenskog kommune, og gang- og sykkelvei må være ferdigstilt.
2. Det må sendes søknad om endring av tillatelse for uteareal mot Ragnhilds vei og Skårersletta.
3. Søknad om igangsettingstillatelse (del 6) for resterende deler av tiltaket må innsendes og være godkjent.

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2021.

- Alle kravene i reguleringsplanen må være oppfylt.
- Tiltaket må være utført i tråd med kravene i TEK17.
- Tiltaket må være utført i tråd med godkjente tegninger.

Klageadgang

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

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Insenti AS v/Bjørn Grepperud Akersgata 45 0158 OSLO

Intern kopi til:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.03.26 Side 1 av 2

Sentergården borettslag	Vår ref.: 1828/59	Fødselsdato eier: 14.07.1980
Ragnhilds Vei 1 C	Type: Borettslag frittstående	
1473 LØRENSKOG	Eiere: Diego Mugisha	
Organisasjonsnr: 924 114 622	Andelsnr: 59	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 064

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 579
Tilleggsytelser:	Internett aksess	235
Objekt:	Garasje plass nr. 95 (18281 - 95)	250

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eirik Roberts Bjørnbakk
Adresse: Ragnhilds vei 1 F
Postnr/-sted: 1473 LØRENSKOG
Telefon: Mob.: 93213465
E-post: eirikb74@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	14 103	Gjeld:	0	Andre inntekter:	472
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 990 000
Andelsnr:	59	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 108/512
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 94286437.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	10.09.2021	Første innflytting:	10.09.2021	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasje plass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Oppgang B		

Fasiliteter:

TV/Bredbånd: Kun fiberaksess inkludert i felleskostnader. Avtale om innhold og tjenester må inngås av andelseier direkte og faktureres direkte fra leverandør.

Ikke forkjøpsrett.

Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtakelse (ordningen er under etablering, og vil inntil videre ikke være mulig å gjennomføre avregning ifm. eierskifte).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.03.26 Side 2 av 2

Sentergården borettslag	Vår ref.: 1828/59	Fødselsdato eier: 14.07.1980
Ragnhilds Vei 1 C	Type: Borettslag frittstående	
1473 LØRENSKOG	Eiere: Diego Mugisha	
Organisasjonsnr: 924 114 622		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

VEDTEKTER

for Sentergården borettslag org. nr. 924 11 4622

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.11.2019, sist endret den 27.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentergården borettslag er et samvirkeforetak som har til 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

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) 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) Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et 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 3-2.

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 skal bli gyldig overfor 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 fram 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.

(6) Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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) En andelseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av andelseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(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 boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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 at 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Vedlikehold

4-1 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.

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

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

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

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

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

(7) 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.

4-2 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 en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

(2) Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

(3) Lading av elbil

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger en saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(4) Regler om parkering og HC-plasser

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(4) Borettslagets eiendom er en eierseksjon (samleseksjon for bolig) i Sentergården eierseksjonssameie, og borettslaget svarer således for sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader i sameiet.

6-2 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to

andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt.

(3) Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å stadfeste deltakernes identitet.

8-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som deltar. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

8-7 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.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen 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 avstemning 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.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 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.

10. Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

11. Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.

Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER

FOR

Sentergården borettslag

SIST ENDRET VED 22.03.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700-2000 og klokken 1000-1800 på lørdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Fellesdører skal alltid være låst og fremmede skal ikke slippes inn i bygget. Dette gjelder også dørselgere og leveringer som ikke har tilgang selv.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler parkeres på angitt sykkelparkering i bakgården. Barnevogner må plasseres i de respektive leilighetene de tilhører. Dette for å ivareta brannsikkerhet og å ha frie rømningsveier.

Mat og søppel skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Dette gjelder også de felles takterrassene.

Det skal ikke under noen omstendighet grilles på de felles takterrassene.

Det er ikke tillatt å luften dyr på de felles takterrassene.

5. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjelegget skal gjøres aktpågivende og varsomt. Parkering i garasje skal gjøre på tildelt plass. Det er vikeplikt for biler som kommer fra nedre garasje (-1).

Øvelseskjøring i garasjelegget er ikke tillatt.

Det finnes ikke gjesteparkering for dette borettslaget, men man står fritt til å disponere egen plass til gjester.

Det er ikke tillatt å bruke garasjen som lekeplass for EL-sparkesykler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal vises aktsomhet for andre beboere når man er med sine dyr. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Uadressert post skal ikke etterlates i inngangspartiet. Se angitt punkt angående avfallshåndtering.

Det er ikke tillatt med oppslag hverken i heis eller på fellesområdene våre. Informasjon fra styret finnes på «min side» hos USBL sine sider.

Grilling på privat takterrasse og balkonger er tillatt, med forbehold om gassgrill/elektrisk. Det skal ikke under noen omstendighet brukes kullgrill eller engangsgrill. Gass skal oppbevares på balkongen/terrasse, ikke i kjellerbod. Dette for å ta hensyn til brannfaren.

Ved falsk brannalarm så vil andelseier motta regning på unødvendig uttrykning etter gjellende sats.

P.T kr 6600

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Lørenskoghus - Vasshjulet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt:19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 200.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innføring av á konto-avregning for kaldtvann

Borettslaget har i dag anledning til å lese av individuell måleravlesning for kaldtvann gjennom Techem sin målerdata, i tillegg til eksisterende avregning og avlesning for fjernvarme og varmtvann gjennom Techem og Usbl. For å sikre en mer forutsigbar kostnadsfordeling og bedre økonomisk kontroll både for beboerne og borettslaget, foreslås det å innføre á konto-betaling også for kaldtvann.

Begrunnelse:

- Gir en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av kostnader mellom beboerne.
- Bedre likviditet for borettslaget ved at vannkostnader fordeles jevnt over året.
- Samkjøring med eksisterende ordning for fjernvarme og varmtvann for en helhetlig avregningsmodell.
- Oppstart fra 01. Januar sikrer tilpasning til borettslagets regnskapsperiode.

Styret ønsker fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann med virkning fra 01. Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk. **Estimert a konto beløp tas ut av felleskostnader drift og det settes opp et akonto beløp basert på estimert forbruk som er flatt fordelt per boenhet og avregnes engang i året og ved flytting. Felleskostnader fra Januar 2026 vil dermed ha en egen linje: akonto kaldtvann.**

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)

Dette står under vedtektene i dag under punkt 6-1(2): Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det ønskes at følgende tekst legges ved i vedtektene etter siste punktum under punkt 6-1 Felleskostnader (2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

Dersom sak 5-1 ikke vedtas, kastes denne saken.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Container

Sak sendt inn av beboer: Det henstilles til borettslaget om å leie container(e) 1 til 2 ganger i året. Kanskje vi da slipper forsøpling foran søppel- og papiravfall som blir tømt regelmessig. Finnes det navn og adresse på det som ligger ved vårt avfallssted, så burde det gis bot.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Innglassering av balkonger

Nina og Alexander i D501

Vi ønsker muligheten til å bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar.

Vedtatt.

5.5 Innglassing av balkonger

Mai Pham & Thanh Phan B404

Vi sender inn et ønske om å vurdere innglassing av balkongen.

Vedtak:

Styret vil vurdere dette når ferdigattesten er klar.

Vedtatt.

5.6 Innglassing av balkonger

Eli Johansen D303

Jeg kunne gjerne tenkt å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.7 Innglassing av balkonger

Hawjin & Najim

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025

Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag

Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet:

Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar med nødvendig informasjon.

Vedtatt.

5.8 Innglassing av balkonger

Harpreet Kour H0402, 1F

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025: Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag. Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet: Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året. Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar med nødvendig informasjon.

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eirik Roberts Bjørnbakk er på valg og stiller som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Niwaz Ahmad er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. I tillegg ønsker styret å få ett styremedlem til, der dagens varamedlem stiller som styremedlem for 2 år, Arne Kristian Helgestad stiller som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Kristian Helgestad og Niwaz Ahmad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Kristian Helgestad er på valg og stiller ikke som varamedlem. Styret ønsker å fungere i neste periode uten varamedlem.

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret fungerer i neste periode uten varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Vedtak:

Valgt ble: styret fungerer som valgkomite for neste periode.

Protokoll påførsel: Styret har merket seg at det skal legges ressurser i arbeide med innglassing av balkonger/ pergola mm. og er positive til å fremlegge og arbeide med dette, en forutsetning for dette er at ferdigattest er gitt og styret vil informere om når dette er gjort slik at de som ønsker innglassing kan få saken fremlagt da vedtak om påbygging krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	07.05.2025



INNKALLING 2025

Sentergården borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00

Lørenskoghus - Vasshjulet

The logo for usbl, featuring the letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font. A small red triangle is positioned above the 'u'.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsføring.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Lørenskoghushus - Vasshjulet

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Innføring av á konto-avregning for kaldtvann

5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)

5.3 Container

5.4 Innglassering av balkonger

5.5 Innglassing av balkonger

5.6 Innglassing av balkonger

5.7 Innglassing av balkonger

5.8 Innglassing av balkonger

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 200.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innføring av á konto-avregning for kaldtvann

Borettslaget har i dag anledning til å lese av individuell måleravlesning for kaldtvann gjennom Techem sin målerdata, i tillegg til eksisterende avregning og avlesning for fjernvarme og varmtvann gjennom Techem og Usbl. For å sikre en mer forutsigbar kostnadsfordeling og bedre økonomisk kontroll både for beboerne og borettslaget, foreslås det å innføre á konto-betaling også for kaldtvann.

Begrunnelse:

- Gir en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av kostnader mellom beboerne.
- Bedre likviditet for borettslaget ved at vannkostnader fordeles jevnt over året.
- Samkjøring med eksisterende ordning for fjernvarme og varmtvann for en helhetlig avregningsmodell.
- Oppstart fra 01. Januar sikrer tilpasning til borettslagets regnskapsperiode.

Styret ønsker fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann med virkning fra 01. Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk. **Estimert a konto beløp tas ut av felleskostnader drift og det settes opp et akonto beløp basert på estimert forbruk som er flatt fordelt per boenhet og avregnes engang i året og ved flytting. Felleskostnader fra Januar 2026 vil dermed ha en egen linje: akonto kaldtvann.**

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann

med virkning fra 01.Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk.

Styrets innstilling: Styret anbefaler avregning av kaldtvann og at dette faktureres etter forbruk for rettferdig fordeling. Dette er bærekraftig og følger samme prinsipp som fjernvarme/varmtvannsavregningen som vi allerede bruker. Dette burde vært slik fra start.

5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)

Dette står under vedtektene i dag under punkt 6-1(2): Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det ønskes at følgende tekst legges ved i vedtektene etter siste punktum under punkt 6-1 Felleskostnader (2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

Dersom sak 5-1 ikke vedtas, kastes denne saken.

Forslag til vedtak: Det vedtas at følgende tekst leddes ved i siste i vedtektene under punkt 6-1(2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

5.3 Container

Sak sendt inn av beboer: Det henstilles til borettslaget om á leie container(e) 1 til 2 ganger i året. Kanskje vi da slipper forsøpling foran søppel- og papiravfall som blir tømt regelmessig. Finnes det navn og adresse på det som ligger ved vårt avfallssted, så burde det gid bot.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at det vedtas at det bestilles container en gang i året. Vedtak om bot er dessverre ikke gyldig.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det leies inn en container til en fastsatt dato. Styret har ikke anledning til á gi bot.

5.4 Innglassering av balkonger

Nina og Alexander i D501

Vi ønsker muligheten til á bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Forslag til vedtak: Vi ønsker muligheten til á bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende:

dette er imidlertid søknadspiktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.5 Innglassing av balkonger

Mai Pham & Thanh Phan B404

Vi sender inn et ønske om å vurdere innglassering av balkongen.

Forslag til vedtak: Vurdere innglassering av balkongen.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspiktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.6 Innglassing av balkonger

Eli Johansen D303

Jeg kunne gjerne tenkt å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ønsker å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspiktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.7 Innglassing av balkonger

Hawjin & Najim

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025

Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag

Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet:

Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen gir sin prinsipielle godkjenning til at beboere kan søke om å glasse inn sine balkonger, forutsatt at løsningene følger borettslagets retningslinjer og nødvendige offentlige tillatelser innhentes. Styret får i oppdrag å utrede nærmere krav til innglassing, herunder estetiske og tekniske retningslinjer, samt eventuelle felles avtaler med leverandører. Styret informerer beboerne om videre prosess etter avklaring av krav og eventuelle nødvendige vedtak i kommunen.*

Jeg håper styret og generalforsamlingen vil støtte dette forslaget, og ser frem til en konstruktiv diskusjon.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.8 Innglassing av balkonger

Harpreet Kour H0402, 1F

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025: Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag. Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet: Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen gir sin prinsipielle godkjenning til at beboere kan søke om å glasse inn sine balkonger, forutsatt at løsningene følger borettslagets retningslinjer og nødvendige offentlige tillatelser innhentes. Styret får i oppdrag å utrede nærmere krav til innglassing, herunder estetiske og tekniske retningslinjer, samt eventuelle felles avtaler med leverandører. Styret informerer beboerne om videre prosess etter avklaring av krav og eventuelle nødvendige vedtak i kommunen. Jeg håper styret og generalforsamlingen vil støtte dette forslaget, og ser frem til en konstruktiv diskusjon.*

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke

omsøke sitt tiltak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk
Styremedlem, Niwaz Ahmad
Styremedlem, Madiha Khalil
Varamedlem, Arne Kristian Helgestad

6.1 Valg av leder

Eirik Roberts Bjørnbakk er på valg og stiller som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styreleder ønsker å ferdigstille påbegynte prosjekter i neste styreperiode.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Niwaz Ahmad er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. I tillegg ønsker styret å få ett styremedlem til, der dagens varamedlem stiller som styremedlem for 2 år, Arne Kristian Helgestad stiller som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Kristian Helgestad er på valg og stiller ikke som varamedlem. Styret ønsker å fungere i neste periode uten varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret fungerer i neste periode uten varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Forslag til vedtak: Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	940 457	868 926
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	635 130	20 490
Tilbakeføring av avskrivning	56 048	51 040
Kjøp / salg anleggsmidler	-54 638	0
B. Årets endring disponible midler	636 541	71 530
C. Disponible midler	1 576 997	940 457
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 822 547	2 309 292
Kortsiktig gjeld	-1 245 550	-1 368 835
C. Disponible midler	1 576 997	940 457

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sentergården borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 504 322	3 763 626	4 448 915	4 552 274
Sum leieinntekt		4 504 322	3 763 626	4 448 915	4 552 274
Annen inntekt					
Sum inntekt		4 504 322	3 763 626	4 448 915	4 552 274
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	21 150	21 159	28 200
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	56 048	51 040	0	17 456
Driftskostnad					
Energikostnad		105 085	27 353	285 000	145 000
Kostnad eiendom/lokale	4	537 149	320 036	416 000	705 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 236 258	1 393 294	1 900 600	1 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	674 121	715 666	457 269	633 118
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 908	4 375	8 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	519 349	486 163	620 000	650 000
Revisjonshonorar		9 726	9 290	9 200	9 500
Forretningsførerhonorar		134 963	128 049	134 000	139 560
Andre honorar	8	45 252	33 825	31 000	76 143
TV/bredbånd		337 900	322 610	298 000	262 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		90	0	0	0
Kontingent og gaver		670	0	0	0
Forsikring		0	0	22 000	15 048
Andre kostnader	9	54 008	23 408	32 500	39 100
Tap	10	0	69 535	0	0
Sum kostnad		3 883 677	3 755 792	4 384 728	4 550 385
Driftsresultat		620 646	7 834	64 187	1 889
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 484	12 656	0	0
Netto finansposter		-14 484	-12 656	0	0
Årsresultat		635 130	20 490	64 187	1 889
Overført til/fra annen egenkapital		635 130	20 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		635 130	20 490	0	0

Balanse 2024 Sentergården borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	182 979	182 979
Bygninger	3	321 005 247	321 005 247
Andre driftsmidler	3	551 101	552 511
Sum anleggsmidler		321 739 327	321 740 737
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		181 707	75 152
Kundefordringer		6 543	0
Kostnader til avregning		1 904 537	1 679 164
Andre kortsiktige fordringer		219 845	3 614
Forskuddsbetalte kostnader		26 497	23 489
Avsetting tap	10	-69 535	-69 535
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		552 952	597 407
Sum omløpsmidler		2 822 547	2 309 292
SUM EIENDELER		324 561 874	324 050 029

Balanse 2024 Sentergården borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		465 000	465 000
Sum innskutt egenkapital		465 000	465 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 663 098	1 027 968
Sum opptjent egenkapital		1 663 098	1 027 968
Sum egenkapital	11	2 128 098	1 492 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		321 188 226	321 188 226
Sum langsiktig gjeld		321 188 226	321 188 226
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		85 371	-2 281
Leverandørgjeld		266 341	421 068
A konto til avregning		893 838	946 719
Annen kortsiktig gjeld		0	3 329
Sum kortsiktig gjeld		1 245 550	1 368 835
Sum gjeld		322 433 776	322 557 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 561 874	324 050 029
Pantstillelser	12	321 188 226	321 188 226
Sted: _____	Dato: _____		

Eirik Roberts Bjørnbakk
Styreleder

Madiha Khalil
Styremedlem

Niwaz Ahmad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningsssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl

Målingsbaserte utgifter

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Noter årsregnskap 2024 Sentergården borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 931 632	3 145 296
3609 Leie parkering	225 500	246 750
3618 Leietillegg strøm	84 930	109 320
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	262 260	262 260
Sum	4 504 322	3 763 626

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	150 000
Sum	171 150	171 150

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Avfallscontainere	Møbler til takterasse	Karcer gulvvaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 005 247	182 979	378 125	262 890	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	54 638
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	262 890	54 638
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	139 543	5 008
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	123 347	49 629
Årets avskrivninger :	0	0	0	51 040	5 008
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :				5	10

Borettslaget eier tomten. G.nr 108, b.nr 512 i Lørenskog kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 252
6341 Brannalarm	49 063	1 398
6360 Annet renhold	21 210	500
6361 Fast renhold	172 821	164 049
6364 Matteleie	26 213	23 588
6390 Leiekostnader tomt til avfallscontainere	108 000	72 000
6392 Containerleie/tømming	59 842	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	100 000	56 250
Sum	537 149	320 036

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Styretavla/lisens e-post	10 853	9 898
6450 Leie garasje plasser	212 500	255 000
6490 Driftskostnader garasje plasser	450 768	450 768
Sum	674 121	715 666

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 584
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	405	1 790
6552 Driftsmateriell	1 503	0
Sum	1 908	4 375

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	84 508	101 668
6611 Vedlikehold heiser	146 927	129 536
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 500	3 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	46 469
6648 Vedlikehold dører og porter	52 313	36 788
6663 Vedlikehold ventilasjon	232 101	168 202
Sum	519 349	486 163

Konto 6617 er unødige uttrykninger brann, samt tilkoblingsavgift til brann.

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	23 482	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 770	14 975
6730 Teknisk honorar	0	18 850
Sum	45 252	33 825

Konto 6711 gjelder administrasjonsgebyr for målere. Konto 6714 gjelder IN og nøkkelavtale samt sms i portal.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 094	0
7719 Møter, div. styret	13 850	2 056
7720 Generalforsamling/Årsmøte	32 903	18 781
7770 Betalingskostnader	1 242	1 216
7772 Omkostninger inkasso	75	0
7773 Omkostninger innkreving	2 845	1 355
Sum	54 008	23 408

Note 10 - Tap

Avsetning for tap på kr. 69 535 gjelder dødsbo samt inkassokrav til Klare.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	465 000	0	465 000
Sum innskutt egenkapital	465 000	0	465 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 027 968	635 130	1 663 098
Sum opptjent egenkapital	1 027 968	635 130	1 663 098
Sum egenkapital	1 492 968	635 130	2 128 098

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Innskuddskapital	321 188 226
Boligselskapets pantsikrede gjeld	321 188 226
Bokført verdi av pantsatt eiendom	321 188 226

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sentergården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentergården borettslag

Styreleder	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Niwaz Ahmad (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Madiha Khalil (sign.)	03.04.2025



Til generalforsamlingen i Sentergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 178.232.xxx.xxx

2025-04-07 15:19:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QSMH4-SJ8G5-ZQWGI-C8J4C-Z3XLX-6L1ZN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sentergården borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk
Styremedlem, Niwaz Ahmad
Styremedlem, Madiha Khalil
Varamedlem, Arne Kristian Helgestad

Styret i Sentergården borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sentergården borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sentergården borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 924114622

Sentergården borettslag består av 93 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sentergården borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94286437.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Sentergården borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding 2024
Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt fem styremøter.

Hovedfokuset har vært å se på kostnadsbesparende tiltak for borettslaget. Blant annet har vi inngått en ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring, som forventes å gi en besparelse på nærmere kr 500.000 over en femårsperiode.

Styret har også foretatt befaringer med ulike rengjøringsbyråer for å hente inn alternative tilbud. Etter en helhetsvurdering valgte vi å beholde eksisterende leverandør, da vi ikke mottok bedre tilbud og er fornøyd med både kvalitet og oppfølging på den gjeldende avtalen.

Videre har vi diskutert behovet for hyppigere filter bytter på ventilasjonsanleggene i leilighetene. Styret mener at de som ønsker mer enn to filter bytter i året, må bestille filtre og utføre dette selv. Når garantiperioden for ventilasjonsanleggene utløper i september 2026, vil styret fremme forslag om at filter bytte blir et ansvar for den enkelte andelseier, da dette inngår i den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Flertallet i styret fremmer også forslag til generalforsamlingen om å innføre å konto-avregning for kaldtvann, slik at hver husstand betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil bli behandlet som egen sak.

På grunn av forsinkelser i servicearbeidet på varmeanleggene, opplevde enkelte beboere utfordringer med varme i sine leiligheter. Leverandøren har imidlertid lovet at service vil bli gjennomført i september/oktober i år, slik at anleggene er i god stand før høst- og vintersesongen.

Vi venter fortsatt på en avklaring fra kommunen om når avfalls suget vil bli satt i drift. Når dette er på plass, vil styret fremme forslag om å installere kameraovervåkning ved søppel nedkastende, samt ved inngangspartiene og garasjeporten, for å sikre trygghet og orden i fellesarealene.

Et tilbakevendende problem har vært vekst av svart sopp i nedkjøringen til garasjen. Dette skyldes en kuldebro fra trafostasjonen over. Vi avventer fortsatt tilbakemelding fra utbygger, som har uttalt følgende:

"Beklager sen tilbakemelding. Når det gjelder kuldebro i hjørnet av nedkjøringsrampen, har vi ventet på Elvia, som først denne uken deltok i en befaring i trafoen.

Kort fortalt skyldes kuldebroen at det er kaldt i trafoen, og Elvia ønsker ikke å gjøre tiltak, som for eksempel å sette inn varmekilder.

Opprinnelig var det planlagt isolert fasade mot Astrids vei, men dette ble fjernet da Elvia kom på banen. Vi forventet likevel ikke at dette skulle føre til kuldebro, da trafoer vanligvis avgir varme. Her er det mulig at bruken av fjernvarme i omkringliggende bygg gjør at trafoen avgir mindre varme, men dette er kun en antakelse. Vi må derfor gjøre en ny vurdering av mulige tiltak."

Styret vil også i år arrangere den årlige takterrassefesten, slik at vi kan bli bedre kjent med hverandre som naboer. Datoen er satt til søndag 15. juni 2025 kl. 13:00–15:00. Påmelding vil bli sendt ut i forkant.

Styret har også i løpet av året besvart over 200 e-poster om stort og smått.

I den kommende perioden vil styret arbeide aktivt med reforhandling av eksisterende serviceavtaler, samt en fullstendig gjennomgang av brannkonseptet i hele borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Vasshjulet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Det skal velges en eier til å signere protokoll med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring i eierseksjonssameie

2.1 Parkeringsplasser som disponeres av andelseiere og seksjonseiere som tilleggsdel, kan kun leies ut til interne i Sentergården er hovedregelen. Det er ikke tillatt å leie disse ut til 3 part som ikke er godkjent leietaker eller eier seksjon og/eller andel i borettslaget eller eierseksjonssameie uten samtykke fra styret. Samtykke vil nektes for leieavtale med andre enn interne i Sentergården. Utlån av parkeringsplass på kort sikt reguleres av gjeldende bestemmelser i garasjen. Parkering etter områdets bestemmelser må følges og eier av bil står ansvarlig for å betale bot for ulovlig parkering.

Vedtak:

Til orientering for generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det er en kandidat som styremedlem på valg. Det skal velges en erstatter for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Madiha Khalil ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg, det skal velges en erstatter for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Kristian Helgestad ble valgt for 1 år.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)

08.04.2024

Protokollvitne

Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)

08.04.2024

Tegnforklaring

Tegnforklaring















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Bensinstasjon
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Kolektivanlegg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

013

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LØRENSKOG SENTRUM VEST - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.11.2011, revidert 28.07.2020

§ 2

Formål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor
- Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/bevertning/kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelsesområde – utforming

§ 3

Fellesbestemmelser

Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimalt tillatt bruksareal BRA for hvert felt er angitt på plankart. Plankartet viser også maksimale byggehøyder og byggegrenser for bebyggelsen. Inngangsparti i inntil 2 etg. og balkonger kan stikke inntil 1 m utenfor angitt byggegrense.

Opp til 10 % av takflaten tillates benyttet til heis- og trappehus, ventilasjon og mindre tekniske installasjoner inntil 3 m over maksimal byggehøyde. Installasjoner skal trekkes tilbake fra fasade.

Rekkverk på takterrasse tillates med høyde opp til 1 m over gesims. Rekkverk skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

Parkeringsanlegg og teknisk areal med byggehøyde inntil 3 m over tilstøtende terreng kan bygges i eiendomsgrense.

Atkomst til alle byggverk for bolig og publikum skal være tilgjengelige for bevegelsehemmede.

Det kan anlegges felles anlegg for parkering og tekniske rom, helt eller delvis under terreng, for felt B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2. Byggegrense for anlegg under terreng tilsvarer feltgrense.

Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan der etasjehøyde overstiger 3 m. Areal for parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng inngår ikke i beregning av bruksareal.

Utomhusområder

Uteområder for publikum og for boliger skal utformes iht. retningslinjer for universell utforming.

Det skal avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Areal på balkonger og terrasse kan regnes med i leilighetenes uteoppholdsareal. Innbygging av balkonger og terrasser med glasskonstruksjoner e.l. tillates ikke.

Utearealer innenfor felt B1, B2, B/F/K1, B/F/K2 skal utformes som felles uteareal for alle eiendommene. Området skal utformes med grønne arealer, gressplen og beplanting. Det tillates ikke oppført gjerder, avgrensede hekker e.l. mer enn 4 m fra bygningenes yttervegg.

Uteområder for boliger skal inneholde lekeareal for barn i ulike aldersgrupper, vegetasjon, møblering for rekreasjon. Det skal avsettes plass for sykkelparkering. Det tillates oppført skur for avfallscontainere.

Områdene skal også være tilgjengelige for beboere av Margarethas veg 45 og 47.

Det skal etableres allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse mellom Margarethas veg på eiendom 102/380 og 102/439 og Skårersletta, med forbindelse gjennom bebyggelsen i bestemmelsesområde #1.

Øvre del av Margarethas veg utformes slik at den er kjørbær for utrykningskjøretøy. Vegen skal være avstengt for privatbiler.

Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal ikke overstiges.

Minimum 60 % av leilighetene skal ha mulighet til soverom mot stille side.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

Støy i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride anbefalte støyverdier i tabell 4 (kap. 4 i T-1442/2012). Ved betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag skal tiltakshaver varsle berørte og informere om hvor lange støyperioden varer.

Parkering

Parkeringsbehov skal løses innenfor planområdet.

For boliger ≥ 85 m² BRA kreves 1.25 parkeringsplasser

For boliger mellom 50 og 85 m² BRA kreves 1.0 parkeringsplasser

For boliger ≤ 50 m² BRA kreves 0.50 parkeringsplasser

For forretning og bevertning kreves 1.0 parkeringsplass per 100 m² BRA

For kontor kreves 0.7 parkeringsplass per 100 m² BRA

Minimum 5 % av parkeringsplassene utformes for bevegelseshemmede, med bredde min. 3,8 m.

Parkeringsanlegg legges under dekke. Det tillates ikke anlagt permanente parkeringsplasser på terreng. Ved trinnvis utbygging av planområdet tillates midlertidig løsning med parkering på terreng.

Sykkelparkering

Boliger skal ha 1.0 plass til sykkel. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Kontor skal ha 1.0 plass til sykkel per 100 m² BRA. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Forretning og bevertning skal ha 0.5 plass til sykkel per 100 m² BRA. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres nær inngang.

Sykkelparkeringsplasser som er del av utomhusanlegg skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

Atkomst

Avkjørsler er vist med pil på plankart.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann.

Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Lørenskog skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan for hvert felt. Skiltplanen skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende materiale inngå:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, møblering og vegetasjon, opparbeiding av arealer til atkomst, arealer for av- og pålesing, oppstillingsplass for søppelcontainer, kjøreveier, gangveier, parkering, sykkelparkering, areal for lek, rekreasjon, forstøtningsmurer, gjerder, trapper og andre arealbegrensende tiltak, samt materialbruk og belysning.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende materiale inngå:

- Detaljerte støyberegninger med beskrivelse av hvordan man skal sikre at innendørs støynivå blir minst i henhold til NS 8175, klasse C og at utendørs støynivå (også for eventuelle takterrasser) er i tråd med T-1442/2012, tabell 3.
- Redegjørelse for forventet støy i bygge- og anleggsperioden og evt. avbøtende tiltak.
- Riggplan.

Før ferdigtilatelse gis, skal det dokumenteres ved nødvendig støymåling at innendørs og utendørs støynivåer er i tråd med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

§ 4

Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Boligbebyggelse

Utforming

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være tegl eller stein i kombinasjon med glassfasader. Det tillates felt med annen materialbruk i øvre etasjer. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates framskutt inngangsparti langs Solheimveien, maksimalt 1.0 m utenfor byggegrense i inntil 2 etasjer. Utbygg skal ha et lett uttrykk mht. materialbruk og utforming.

Fasaden skal ha variasjon i høyde som vist på plankart. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

§ 4.2 Bolig/forretning/kontor

Det tillates etablert inntil 1 000 m² forretningsareal i 1. etg. mot Skårersletta. Det tillates etablert kontor og tjenesteyting på plan 2.

Utforming

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være tegl eller stein i kombinasjon med glassfasader. Det tillates innlagt felt med annen materialbruk i øvre etasjer. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates utbygg for inngangsparti langs Solheimveien, maksimalt 1.0 m. utenfor byggegrense i inntil 2 etasjer. Utbygg skal ha et lett uttrykk mht. materialbruk og utforming.

Fasaden skal ha variasjon i høyde som vist på plankart. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

Parkering og varelevering

Det tillates ikke kundeparkering for forretning, kun ansatteparkering og varelevering.

Det tillates anlagt varelevering for forretninger under dekke, med atkomst fra Ragnhilds vei.

§ 4.3 Bolig/forretning/bevertning/kontor

I 1. etg. tillates forretning på inntil 2 000 m² BRA.

Utforming

Langs Ragnhilds vei skal bebyggelsen trappes gradvis ned fra kote 188.0 til 170.5 som vist på plankart.

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være platekledning i kombinasjon med glassfasader. Fasade på forretnings- og kontordel skal være i glass og trekkes inn 1.0 m i forhold til øvrig fasadeliv. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

Søppelcontainere og søppelkomprimator skal skjermes. Utelagring er ikke tillatt.

Varelevering

Varemottak skal skjermes for innsyn fra omkringliggende områder.

§5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal opparbeides med bymessig standard og beskrives på utomhusplan til rammesøknad.

Byggeplan for gang-/sykkelvei skal godkjennes av Statens vegvesen og Lørenskog kommune.

Gangareal

Gangareal skal opparbeides med bymessig standard og beskrives på utomhusplan til rammesøknad. Det kan anlegges beplantning.

Det tillates etablert sykkelparkering.

§6

Bestemmelsesområde – utforming, felt #1

Innenfor feltet skal det anlegges allment tilgjengelig passasje med gang-/sykkelforbindelse fra Skårsletta gjennom planområdet til Margarethas vei. Passasjen skal være overbygget som portrom gjennom bygningskroppen.

Passasjen skal inngå i utomhusplan som vedlegges rammesøknad.

§7

Rekkefølgebestemmelser

Ved trinnvis utbygging må utomhusareal og støyskjermingstiltak for hvert trinn være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Gang-/sykkelareal på utomhusarealer skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak KS-116/12 den 24.10.2012.

Mindre endring vedtatt av Teknisk utvalg I sak TK-050/20 den 03.09.2020.

Oversendelse til administrasjonen

Se vedtak i kommunestyret 24.10. 2012, sak 116/12.



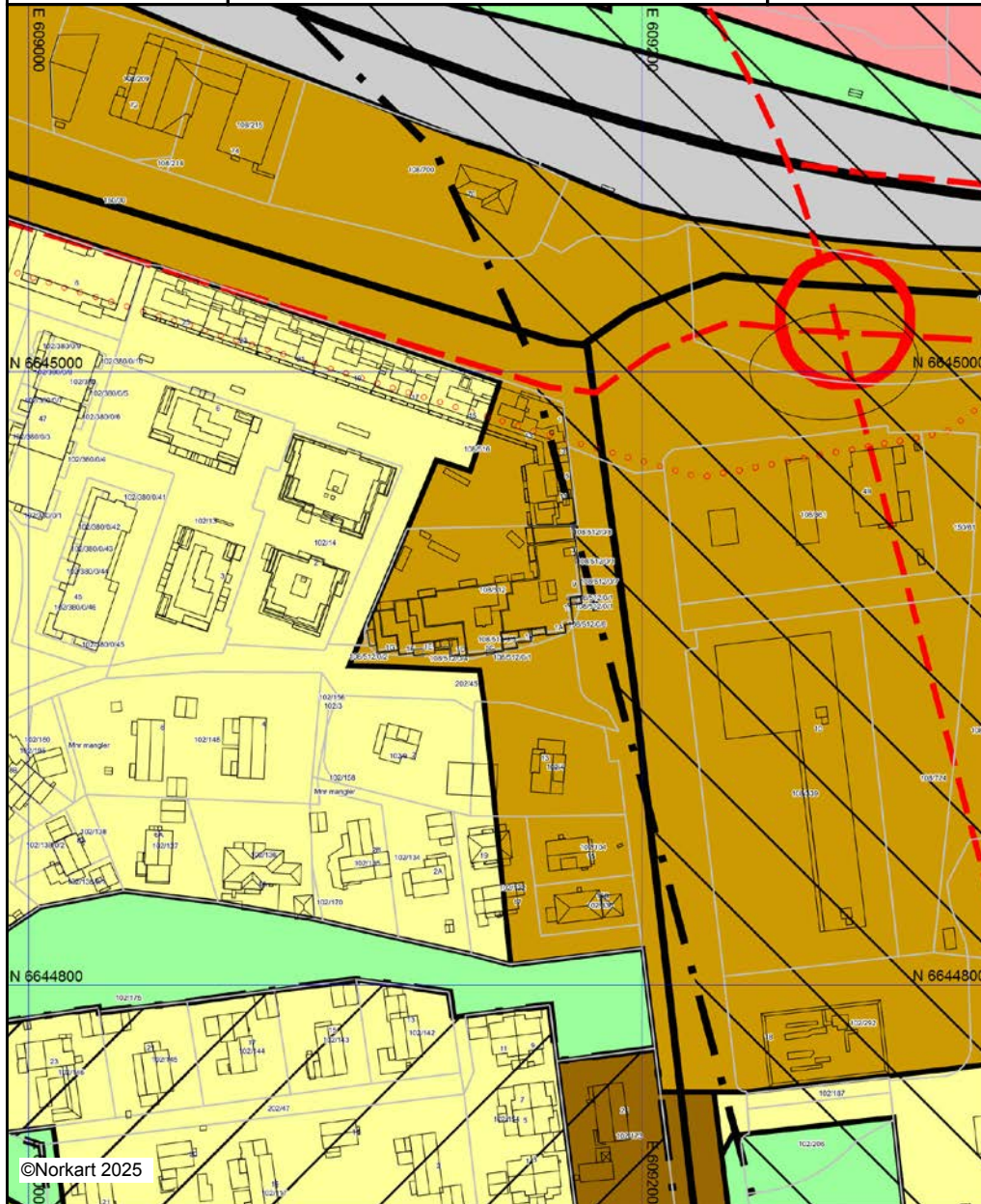
Kommuneplankart



Lørenskog kommune

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1C
Utskriftsdato: 10.12.2025
Målestokk: 1:2000

UTM-32












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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

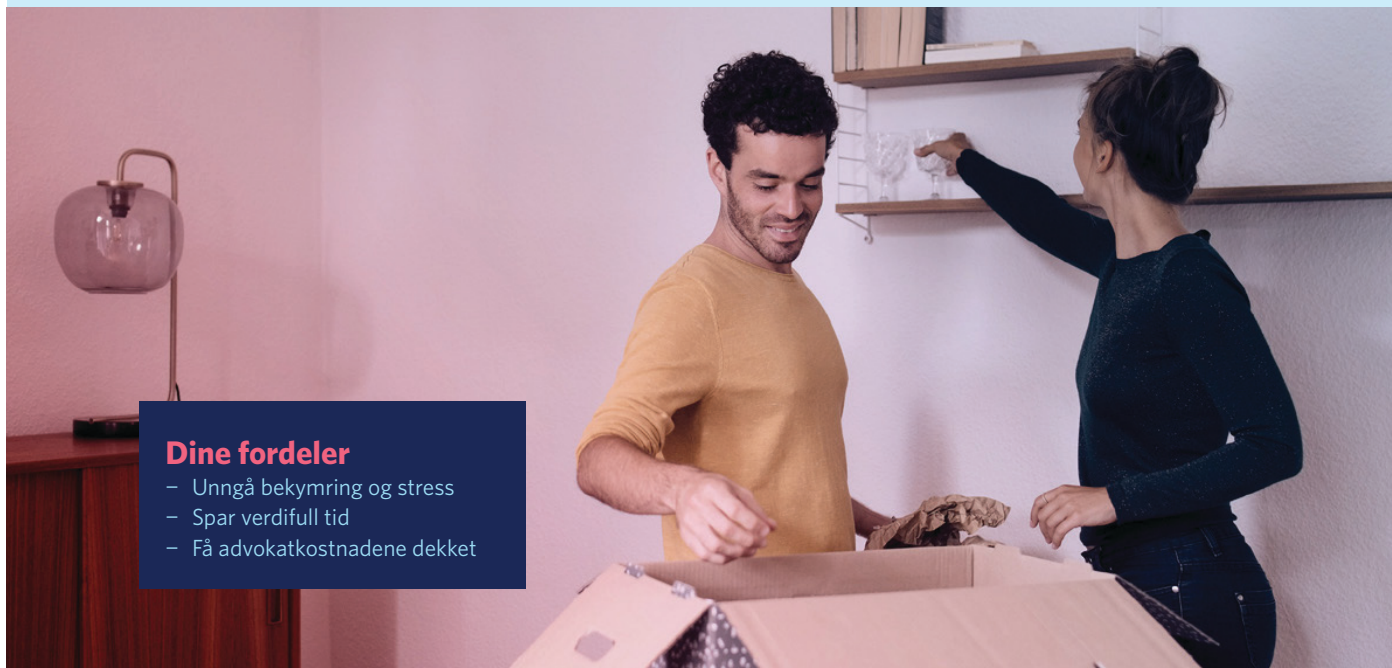
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samlevæg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig
-  Kollektivknutepunkt - framtidig

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

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



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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 overtagelsesdato:		
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.



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



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING