PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJARNE HAUGENS GATE 10

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Bjarne Haugens gate 10, 1475
FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 790, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26037 **Eiendomsverdi ref nr:** SL8135

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig



Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

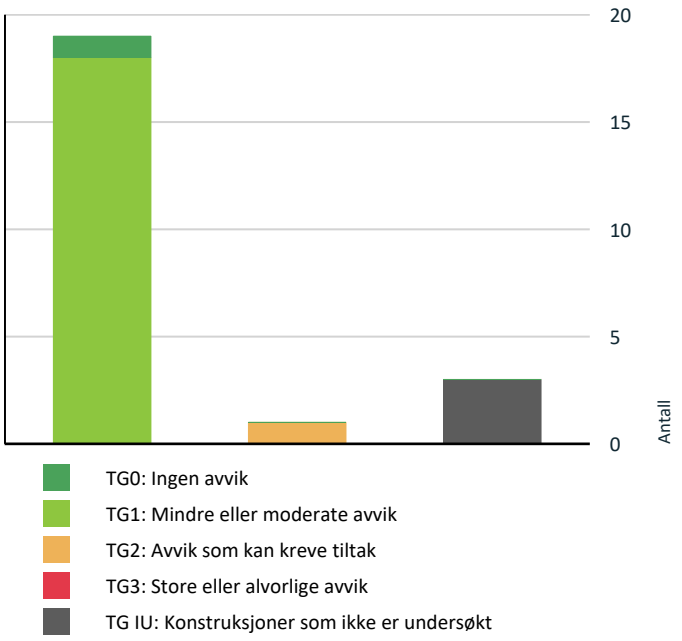
Lovlighet Gå til side

4 - roms leilighet i 2. etasje med terrasse

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4 - roms leilighet i 2. etasje med terrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED TERRASSE

Byggeår
2018

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med panel.

Yttervegger er bare besiktiget fra balkongen. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Det er ikke musebånd i veggkonstruksjonen, men da boligen ligger flere meter over terreng er det ikke vurdert som en mangel. Det skal mye til at mus kan krype helt opp til balkongen og inn i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30 og 38 db). Døren har kikkehull og er merket H0207.
Balkongdør med glass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. Plastbrikker som dekke.
Rekkverk i stål og glass med rekkverkshøyden på ca 1,02 meter.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong/betongelementer.
Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av teglstein og panel.
Flat takkonstruksjon bestående av tre og betong tekket med papp/folie. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Støpte betongtrapper/reposer med fliser. Malte flater i felles oppgang.
Heis mellom etasjene.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte, glatte flater og noe tapet.
Himling: Malte flater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i betongelementer.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue/kjøkken: ca 6 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Det er noen glipper mellom gulvlist og gulv, men resultat av målingene ligger til grunn for vurderingene.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører. Én tofløyet dør med glassfelt.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Nedsenket dusjsone. Fall på ca 30 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er annen branncelle og kanaler inn mot dusjsonen. Ved å ta hull inn mot kanaler kan dette føre til at branncellen brytes/ødelegges. Det er derfor foretatt hulltakning i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og noen fliser mellom over- og underskap.

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Fliser.

Tilstandsrapport

Vegger: Malte flater og tapet.
Himling: Malte flater.
Innredning: Heldekkende servant på benkeskap med glatte fronter, speil og vegghengt toalett.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Ved kontroll av fliser er dette foretatt som stikkprøver (ikke alle eller hele flisen er kontrollert for bom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er overløp/drenshull fra innebygget toalettsisterne, men ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil ikke vannet nå sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres automatisk vannstoppersystem slik at vann stenges og dermed hindrer skader om en lekkasje skulle oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør (plast) system fra byggeår. Fordelingsskap i gang med overløp ført i rør til baderom. Stoppekran i fordelingsskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sprinkleranlegg.

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslag/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralanlegg for varme.

Anlegget for varme er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme (radiatorer i stue og ett soverom) med fordelingsskap i gangen (samme fordelingsskap som forbruksvann).

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
10 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere som felles brannvarsling.

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg.
Brannslukkingsapparat.

Det er montert rosett rundt én sprinkel. Takstingeniøren har ikke kompetanse på om dette er en godkjent løsning. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

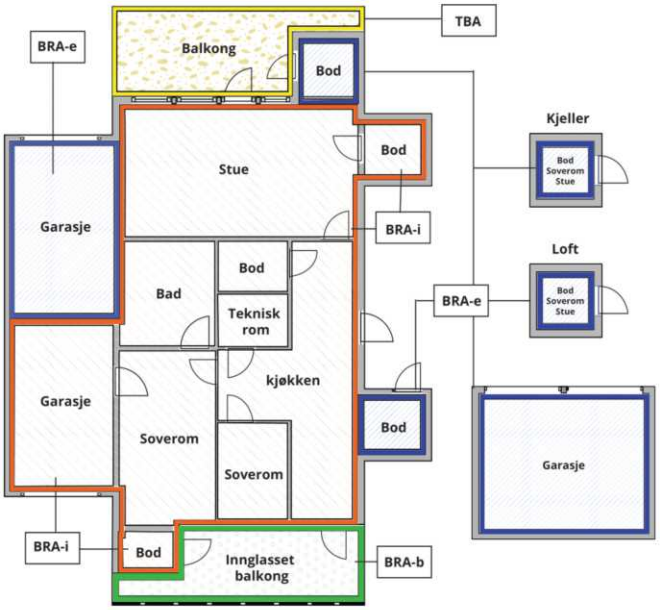
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4 - roms leilighet i 2. etasje med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	84			84	12
O. etasje		5		5	
SUM	**84**	**5**			**12**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom, soverom, bad, toalettrom, bod		
O. etasje		Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

0. etasje: Bod i felles bodområde som er merket med D207.

Kjeller: Garasjeplass for én bil på plass merket med nr. 164.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker etter befaringen.

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Øystein Hagen	Sønn til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	790		9			Ikke relevant

Adresse
Bjarne Haugens gate 10

Hjemmelshaver
Hagen Bjørn Ivar (bo), Hagen Laila

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tingsrettslig sameie	83 / 2258	USBL	918964681

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og privat.

Tilknytning vann
Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP1799661			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Sønn til eier	20.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.03.2026	Regnskapstall og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260025
Addresse	Bjarne Haugens gate 10		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Laila Hagen		
Selgers navn	Øystein Hagen		
Selgers navn	Bjørn Ivar Hagen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO favør innboforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Initialer selger:
Ø H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk i oppvaskum på kjøkken. Ble bestilt spylebil som åpnet det.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Satt opp speilskap på bad selv, men elektriker har nå gjort el koblingen på nytt.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunen skal innføre boligskatt. 4072kr i året for denne leiligheten.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

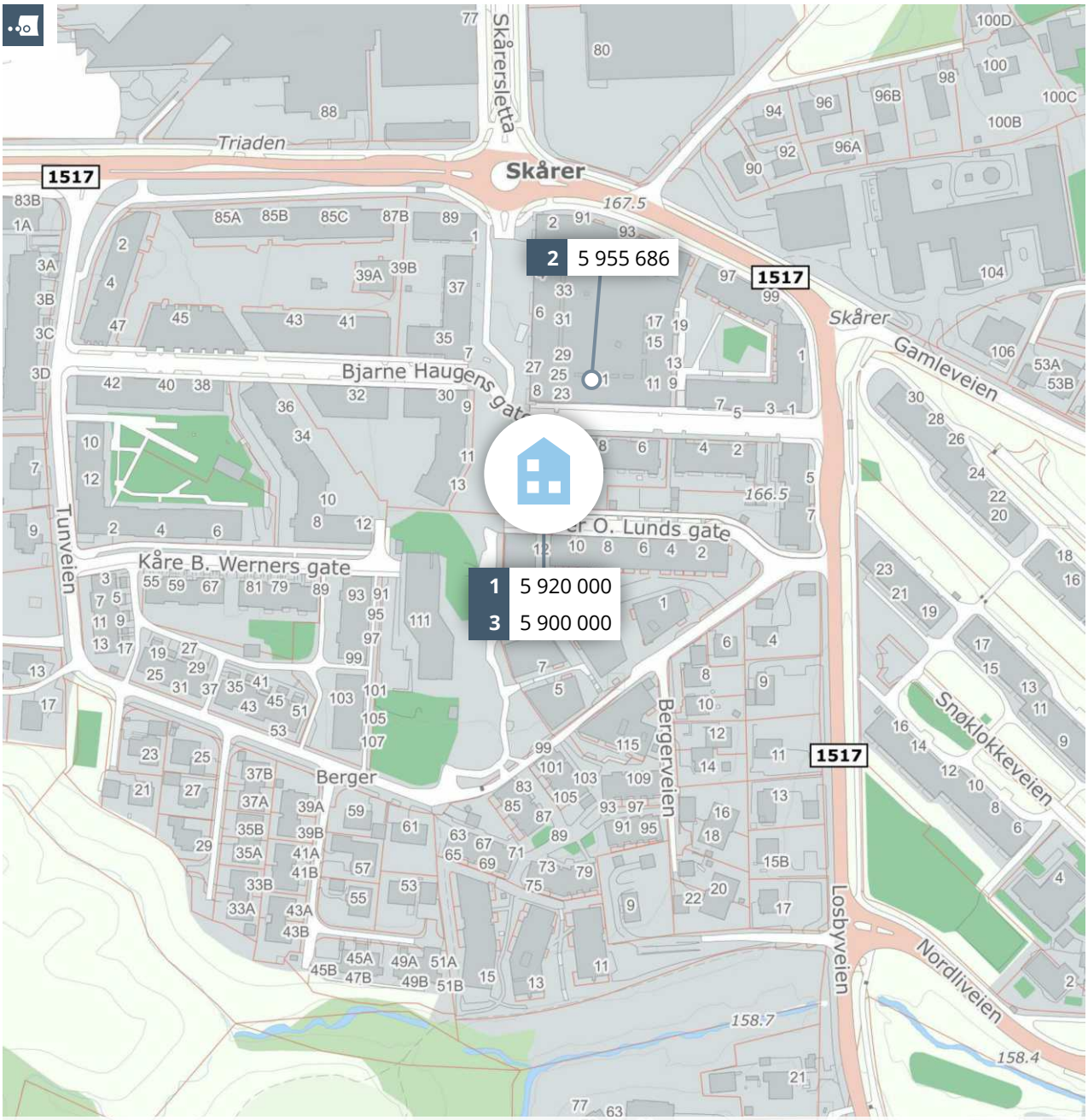
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 27.03.2026

Signert av *Øystein Hagen*

Initialer selger:
Ø H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJARNE HAUGENS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kim Nordtorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjarne Haugens gate 10, 1475 FINSTADJORDET

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 100 BNR 790 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	69 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjarne Haugens gate 10 81 m² 2018 3. etg 3 sov	18.08.2025	5 650 000	**5 920 000**	0	5 920 000	**73 086**
2	Bjarne Haugens gate 21 85 m² 2020 3. etg 3 sov	04.07.2025	5 690 000	**5 950 000**	5 686	5 955 686	**70 067**
3	Bjarne Haugens gate 10 81 m² 2018 5. etg 3 sov	23.06.2025	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**72 840**

Flott og moderne 4-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Finstadjordet.
Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje med utgang til en sydvendt balkong på 12 kvm.

Inneholder: entre, toalett, 3 soverom, kjøkken, stue og bod.

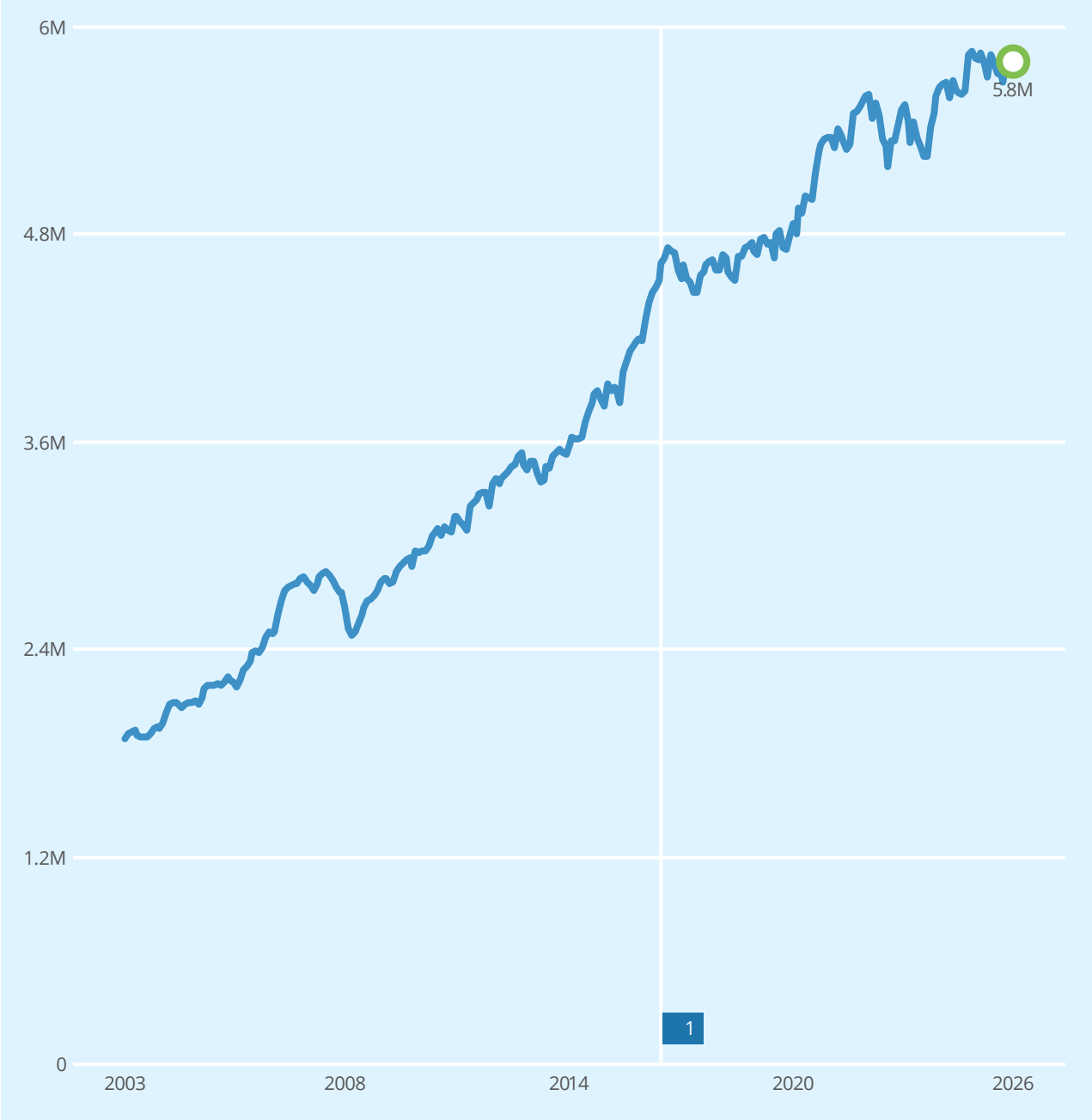
Det medfølger kjellerbod på cirka 5 kvm og garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

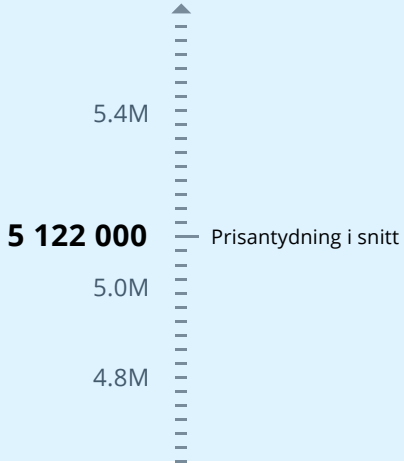
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.07.2018		13.07.2018	-	4 490 000	-	4 490 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

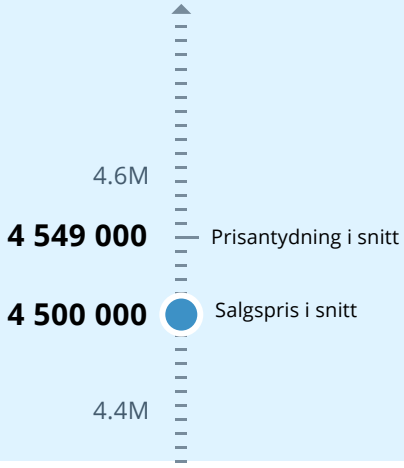
53
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

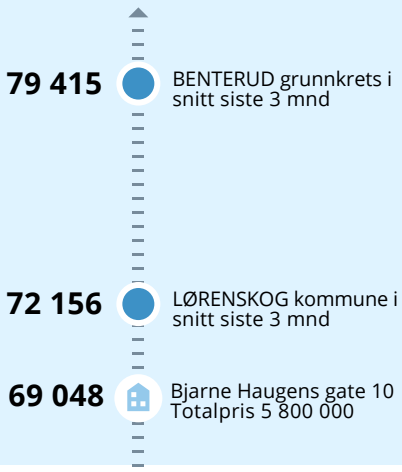
52
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
58
dager

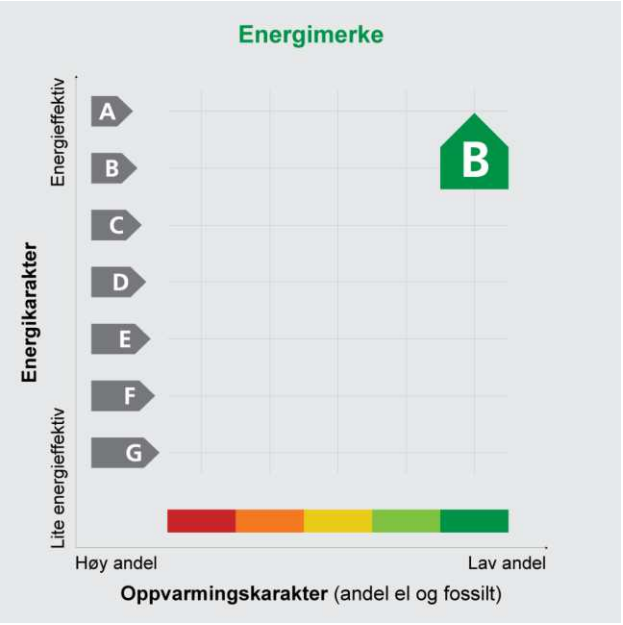
for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Bjarne Haugens gate 10
Postnr	1475
Sted	FINSTADJORDET
Leilighetsnr.	
Gnr.	100
Bnr.	790
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300563535
Bolignr.	H0207
Merkenr.	A2018-893040
Dato	31.05.2018



Innmeldt av	Ingeniør Jens Fredrik Borge v/ Jens Fredrik Borge

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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:	2018	
BRA:	84,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009	

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 energimerkeordingen. 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: Bjarne Haugens gate 10
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0207
Dato: 31.05.2018 17:15:14
Energimerkenummer: A2018-893040
Ansvarlig for energiattesten: LOSBYVEIEN EIENDOM AS
Energimerking er utført av: Ingeniør Jens Fredrik Borge v/ Jens Fredrik Borge

Gnr: 100
Bnr: 790
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 300563535

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	2147483647
ByggIdentId	556849329
BruksenhetsIdentId	557600208
AdresseIdentId	564311454
VegAdresseIdentId	515859931

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0230
Gnr.	100
Bnr.	790
Snr.	9
Fnr.	
Gateadresse	Bjarne Haugens gate 10
Postnummer	1475
Poststed	FINSTADJORDET
Bygningsnr.	300563535
Bolignr.	H0207
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	29.05.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	43 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	208 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,15 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	187,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,78 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,86 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,86 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	87 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,830
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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	29.5.2018
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	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Ingeniør Jens Fredrik Borge
Navn person	Jens Fredrik Borge

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,5

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	79,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6879 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3928 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6879 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3177 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3703 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6879 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

Boligopplysninger:

Sameiet Løkenhagen IV		Vår ref.:	1284/9	Fødselsdato eier:	14.03.1946
Bjarne Haugens gate 10		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	29.03.1940
1475 FINSTADJORDET		Eiere:	Bjørn Ivar Hagen, Laila Hagen		
Organisasjonsnr:	920 769 705	Seksjonsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 260

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 253
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	559
	renovasjon	448

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:	Jan Henrik Sverdrup
Adresse:	Bjarne Haugens gate 10
Postnr/-sted:	1475 FINSTADJORDET
Telefon:	Mob.: 92059316
E-post:	ossama.aljber@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 000
Annen formue:	21 886	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018
Gårds/bruksnr:	100/790 - seksjon:9
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1874547

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.07.2018	Første innflytting:	11.07.2018	SSBnr:	H0207
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Tv/bredbånd: Per 1.9.2021 har selskapet avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkeringsplasser er registrert i eget garasjesameie: Løkenhagen garasjesameie - orgnr 918964681. Det følger egne vedtekter for garasjesameiet-

Viktig: Usbl må ha informasjon om salg av p-plasser. Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon eller registret i annet selskap.

Boligopplysninger:

Sameiet Løkenhagen IV	Vår ref.:	1284/9	Fødselsdato eier:	14.03.1946
Bjarne Haugens gate 10	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	29.03.1940
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Bjørn Ivar Hagen, Laila Hagen		
Organisasjonsnr: 920 769 705				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

En p-plass tilsvarer 1/240 andel i garasjesameiet, ref vedtektene. Garasjeplassene er tinglyst som ideele andeler på gnr. 100 bnr. 786. Sameie er en felles seksjon - garasjeplassene er ikke sekjonert. Gnr. 100, bnr. 786 og ideell andel påføres skjøte.

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

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.

VEDTEKTER

for

SAMEIET LØKENHAGEN IV
Org.nr.: 920 769 705

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 02.02.2018, sist endret på årsmøte den 03.05.2021.

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Løkenhagen IV. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 19.03.2018.

1-2 Eiendommen
Sameiet Løkenhagen IV omfatter eiendommen gnr. 100 bnr. 790 i Lørenskog kommune.

Eiendommen er delt opp i 38 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon. Seksjon 1 til og med seksjon 38 er boligseksjoner, mens seksjon 39 er næringsseksjon.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler er ikke medregnet.

Seksjonseier som har ervervet garasjeplass som andel i anleggseiendommen vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende. Seksjonseiernes rettigheter til anleggseiendommen skal så langt som mulig forvaltes av sameiet, herunder skal kostnader knyttet til anleggseiendommen dekkes av seksjonene i sameiet gjennom felleskostnadene slik som fremkommer av disse vedtektene.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

- Korttidsutleie skal skriftlig meddeles styret forutgående for leieforholdets oppstart, med informasjon om varighet og informasjon om hvem som leier.
- Langtidsutleie skal registreres gjennom sameiets forretningsfører forutgående for leieforholdets oppstart. Dette er nærmere presisert i sameiets ordensregler.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3 Bruken av seksjonene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, seksjon 39, kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillat iht. reguleringen. Seksjon 39 omtales heretter som «Næringsseksjonen». Eierne av boligseksjonene skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningen som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l.

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

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

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

(4) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

(4) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Fargevalg og type skal godkjennes av styret.

(5) Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av Næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(6) Renovasjon for boligseksjonene ivaretas i felles avfallssystem for boligseksjonene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen skal som utgangspunkt håndteres separat av eller innen Næringsseksjonen.

(7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(8) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene.

3-3 Parkering
Parkering foregår i anleggseiendommen for seksjonseiere som har garasjeplass i anleggseiendommen. Anleggseiendommen har egne vedtektsbestemmelser.

4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og annet areal som hører seksjonen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på terrasser/balkonger o.l. Sameiet har ansvar for rørføringer frem til fordeler og fordeler montert i seksjonen knyttet til varmeanlegget.

(4) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

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

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, herunder også oppsetting av antenner eller markiser, kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet. Enkelte tiltak kan også kreve godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet samt oppvarming/varmtvann (fjernvarme), skal fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Dette gjelder likevel ikke kostnader knyttet til felles bredbånd/kabel-TV som faktureres med lik sum pr. seksjon.

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk fordeles kostnadene ikke etter sameiebrøken. Hvis næringsseksjonen har egen renovasjonsløsning, skal næringsseksjonen ikke belastes kostnadene med boligeiernes renovasjonsløsning og vis versa.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, herunder forvaltning av anleggseiendommen i fellesskap med medlemmene fra de andre seksjonseierne/eiendommene hvor seksjonseierne som har eierrettigheter i anleggseiendommen. Styret har herunder anledning å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Vederlag til styret
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For Næringsseksjonen gjelder følgende regel: Seksjon 39 har 1 stemme.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11 Vedlikehold og drift av arealer mellom feltene

Eiendommene med gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, bnr. 789 og bnr 790 skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke er seksjonert som del av seksjonene. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene (slik som fastsatt i seksjoneringsbegjæringene).

Det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall hvor hver eiendom har en stemme hver. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres. I slike saker skjer stemmegivning med 2/3 flertall.

12 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

13 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Losbyveien Eiendom AS eller annet selskap som er utbygger (Utbygger), har som utbygger av eiendommen rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameiets disposisjon. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt mv. på eiendommen.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Frem til siste boligseksjon er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at Utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, punkt 13, bortfaller på det tidspunktet siste enhet, utomhusarealer og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert. Dette punktet kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

H U S O R D E N S R E G L E R

FOR

Sameiet Løkenhagen IV

Vedtatt på årsmøte 26.4.2018
Sist revidert på årsmøte 03.05.2021

GENERELT
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameie. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN
Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 09.00 på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med sameiets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet. Det skal sendes ut nabovarsel dersom det er hendelser som medfører støy eller musikk i tidsrommet mellom kl. 23:00-07:00.

BALKONGER/FASADE
Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende.

Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

SØPPEL - AVFALL
Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt, men det forutsettes at det ikke vil være til sjenanse for andre beboere. Andre kan være redd hunder, så vis hensyn og hold hunden i bånd i fellesarealer inne og ute. Hunder skal luftes utenfor de utvendige fellesarealene.

BRANNVERN
I hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren, bl.a skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller - eller loftsbod.

BRUKSOVERLATING/UTLEIE
Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade/ulempe som påføres sameiet/naboer av de som disponerer boligen, men plikter også å informere leietager om gjeldende vedtekter/husordensregler.

Utleie SKAL registreres via https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig slik at styret er orientert om hvem som bor i sameiet og gjennom dette kan sørge for at distribuert informasjon også når leietagere. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen.

SKILTING OG NØKLER
Eventuelt navneskilt til leilighetene bestilles av seksjonseier og plasseres på døra.

Til postkassene benyttes 94x58 mm skilt fra Posten (www.posten.no).

Ved etterbestilling av nøkler kontaktes Usbl. Systemnummer og K-nummer må oppgis. Det er kun eier som kan bestille nøkler.

Bestilling og eventuelt bestillingsskjema sendes pr. epost til nokler@usbl.no

Bestillingsskjema kan også fås ved henvendelse til styret.

BESKJEDER OG HENVENDELSER
Beskjeder fra sameiets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Alle henvendelser til styret bør/skal skje skriftlig pr. epost til lokenhageniv@mittusbl.no

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ



INNKALLING 2025

Sameiet Løkenhagen IV

Mandag 02.06.2025 kl. 12:00
Digitalt via Bonabo Min Side

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 regnskapsførsel.
- 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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Løkenhagen IV

Tid og sted: Mandag 02.06.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Bonabo Min Side

Høringsperiode: 02.06.0205 12:00 - 04.06.2025 12:00

Stemmeperiode: 04.06.2025 14:00 - 06.06.2025 12:00

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 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 02.06.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 90.000 og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mehmet Ergul - på valg.
Styremedlem, Daniel Jernberg Larssen
Styremedlem, Akmatov Kozimyon - på valg.
Varamedlem, June Hauvik - på valg.
Varamedlem, Cihan Altunbas - på valg.

5.1 Valg av leder

Det skal velges en styreleder for 2 år. Jan Henrik Sverdrup stiller til valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Jan Henrik Sverdrup velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det er i utgangspunktet 1 styremedlem på valg. Det skal velges ett styremedlem for 2 år, men det må protokollføres at også Daniel Jernberg Larsen sitter for 1 år til, slik at vi får riktig tinglysing i Brønnøysund.

Styremedlem Daniel Jernberg Larsen sitter i ett år til.

styremedlem Akmatov Kazimyon stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Styremedlem Daniel Jernberg Larsen sitter i ett år og Akmatov Kazimyon velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Isha Thakur Leilighet nr 406 og Selami Demir Leilighet nr 201.

Forslag til vedtak: Isha Thakur og Selami Demir velges som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Usman Parveiz og Bjørn Hagen stiller til gjenvalg som valgkomite for 1 år.

Forslag til vedtak: Usman Parveiz og Bjørn Hagen velges som valgkomite for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 258 195**	**821 826**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-461 283	478 651
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-18 460	-42 282
B. Endring arbeidskapital	**-479 743**	**436 369**
C. Arbeidskapital	**778 451**	**1 258 195**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	961 660	1 483 891
Kortsiktiggjeld	-183 208	-225 696
C Arbeidskapital	**778 451**	**1 258 195**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Løkenhagen IV

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 090 654	2 118 784	2 095 637	2 568 605
Sum leieinntekt		**2 090 654**	**2 118 784**	**2 095 637**	**2 568 605**
Sum inntekt		**2 090 654**	**2 118 784**	**2 095 637**	**2 568 605**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		986 626	412 316	450 000	513 500
Kostnad eiendom/lokaler	3	166 134	151 338	164 000	185 000
Kommunale avgifter/renovasjon		633 778	400 423	578 000	632 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 834	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 066	0	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	213 469	146 459	212 000	340 900
Revisjonshonorar		6 060	5 788	6 200	6 500
Forretningsførerhonorar		97 805	92 739	98 000	101 734
Andre honorar	7	0	645	1 000	1 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	500
TV/bredbånd		196 492	182 243	181 944	208 783
Forsikringer		182 739	173 712	182 746	199 001
Andre kostnader	8	3 584	2 343	11 600	13 368
Sum kostnad		**2 585 868**	**1 665 222**	**1 988 770**	**2 320 666**
Driftsresultat		**-495 214**	**453 562**	**106 867**	**247 939**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 735	28 874	0	0
Rentekostnad		804	3 785	330	941
Netto finansposter		**-33 931**	**-25 089**	**330**	**941**
Årsresultat		**-461 283**	**478 651**	**106 537**	**246 998**
Overført sameiekapital		-461 283	478 651	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-461 283**	**478 651**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Løkenhagen IV

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 454	0
Kundefordringer		2 033	0
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		102 335	109 087
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		850 837	1 374 700
Sum omløpsmidler		**961 660**	**1 483 891**
SUM EIENDELER		**961 660**	**1 483 891**

Balanse 2024 Sameiet Løkenhagen IV

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		778 451	1 239 735
Sum opptjent egenkapital		**778 451**	**1 239 735**
Sum egenkapital	**9**	**778 451**	**1 239 735**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	0	18 460
Sum langsiktig gjeld		**0**	**18 460**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 208	225 689
Påløpne renter		0	7
Sum kortsiktig gjeld		**183 208**	**225 696**
Sum gjeld		**183 208**	**244 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**961 660**	**1 483 891**

Sted:_____ Dato:_____

Mehmet Ergul Styreleder	Akmatov Kozimyon Styremedlem	Daniel Jernberg Larssen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.
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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Eiendommer er oppført på g.nr. 100 b.nr. 790 i 3029 Lørenskog kommune.
Eiertomt på 1.039,1 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP1874547.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 868 280	1 862 599
3601 Innbetalte fellesutgifter	30 972	30 642
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	181 944	179 664
3650 Innkrevde felleskostn. renter	359	3 221
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	9 099	42 658
Sum	**2 090 654**	**2 118 784**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	60 727	59 371
6341 Brannalarm	9 088	7 985
6361 Fast renhold	53 101	49 782
6364 Matteleie	15 057	15 540
6390 Andre driftskostnader	16 067	17 035
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 466	1 625
6392 Containerleie/tømming	1 628	0
Sum	**166 134**	**151 338**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/ Epost	6 834	5 938
Sum	**6 834**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	1 066	0
Sum	**1 066**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	12 471	36 367
6603 Vedlikehold elektro	49 574	0
6611 Vedlikehold heiser	46 243	19 601
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 806	12 707
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 576	19 518
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	61 959	50 284
6648 Vedlikehold dører og porter	13 840	7 982
Sum	**213 469**	**146 459**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	645
Sum	**0**	**645**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	330	869
7770 Betalingskostnader	990	1 007
7773 Omkostninger innkreving	2 264	467
Sum	**3 584**	**2 343**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 239 735	-461 284	778 451
Sum opptjent egenkapital	**1 239 735**	**-461 284**	**778 451**
Sum egenkapital	**1 239 735**	**-461 284**	**778 451**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Likviditetslån
Lånenummer:	**93727003868**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.90 %
Beregnet innfridd:	30.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	18 460
Avdrag i perioden:	18 460
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Løkenhagen IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Løkenhagen IV

Styreleder	Mehmet Ergul (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Daniel Jernberg Larssen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Akmatov Kozimyon (sign.)	15.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Løkenhagen IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løkenhagen IV som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: ZV080-67CUK-G569V-5D4GB-QVFE1-NDDZW

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 sameiets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: ZV080-67CUK-G569V-5D4GB-QVFE1-NDDZW

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 14:33:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZV080-67CUK-G569V-5D4GB-QVFE1-NDDZW

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 signatørenes 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 - Sameiet Løkenhagen IV

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mehmet Ergul
Styremedlem, Daniel Jernberg Larssen
Styremedlem, Akmatov Kozimyon
Varamedlem, June Hauvik
Varamedlem, Cihan Altunbas

Styret i Sameiet Løkenhagen IV består av ingen kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Løkenhagen IV 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. Sameiet Løkenhagen IV ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 920769705

Sameiet Løkenhagen IV består av 38 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Løkenhagen IV er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1874547. 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.

Sameiet Løkenhagen IV bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Sameiet Løkenhagen IV har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Dugnad

Styret har fått to nye medlemmer: Daniel og Kazimyon. Vi ønsker dem velkommen og ser frem til deres bidrag i styret.

I forbindelse med dugnaden har styret gjennomført den årlige rengjøringen av fellesarealene både innvendig og utvendig i blokken. Det ble også ryddet rundt blokkens fellesområder for å forbedre både utseendet og trivselen for alle beboere.

Det var ca. 10-15 personer tilstede under dugnaden, og stemningen var svært god. Vi avsluttet med en sosial sammenkomst hvor vi serverte vafler, kaffe/te, og is/brus til de yngste. Vi ønsker å takke alle som deltok for deres innsats, og håper på et like godt oppmøte neste gang.

Varmtvannsproblem

Det gamle varmtvannsproblemet er endelig løst. Vi har nå betalt et beløp på 530 029 kroner til leverandørene som vi var skyldige. Dette har vært en lang prosess, og vi er glade for at saken er avsluttet og at vi kan fortsette uten flere problemer med varmt vann.

Feil med varmt vann

Feilen med varmt vann i blokken har også blitt løst. Østfold Rør ble tilkalt mot slutten av 2024 og byttet ut flere pumper som var defekte. Etter at dette ble gjort, har vi ikke hatt flere problemer med varmtvannet, og vi kan nå garantere at hele blokken har varmt vann tilgjengelig til enhver tid. Vi setter stor pris på tålmodigheten som beboerne har vist under denne perioden.

Lås

Som en del av vår kontinuerlige innsats for å forbedre sikkerheten i blokken, har vi inngått en avtale om et nytt låsesystem med brikkeløsning for hoveddørene og boddørene. Dette systemet gir økt sikkerhet og trygghet for alle beboere.

Vi skal bruke elektroniske brikker for å åpne disse dørene. Hver brikke vil være sporbar, og dersom noen mister sin brikke, vil den bli slettet fra systemet, slik at den ikke kan brukes av uvedkommende. Den som mister brikken, vil kunne få tildelt en ny. Dette gir oss bedre kontroll og forhindrer at gamle, tapte brikker kan åpne dørene.

Kontroll av brannslukningsutstyr

Styret har, sammen med sameiene, sagt opp den tidligere avtalen for kontroll av brannslukningsutstyr og inngått en ny avtale med Firesafe AS. Denne avtalen innebærer en obligatorisk, årlig kontroll av alt brannslukningsutstyr i bygget, slik at vi kan være sikre på at alt er i forskriftsmessig stand og fungerer som det skal i tilfelle en nødsituasjon.

Den første gjennomgangen med Firesafe AS har dessverre avdekket noen mangler som stammer fra utbyggers side. Vi minner alle beboere om viktigheten av at brannslukningsutstyret er i god stand, og vi vil fortløpende informere om fremdriften i denne saken.

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 Mandag 02.06.2025.

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 ordinært årsmøte i Sameiet Løkenhagen IV mandag 02.06.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Bonabo Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mehmet Ergul

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

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 90.000 og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.90.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges en styreleder for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Jan Henrik Sverdrup for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Styremedlem Daniel Jernberg Larsen for 1 år.

styremedlem Akmatov Kazimyon for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Isha Thakur Leilighet nr 406 og Selami Demir Leilighet nr 201.

Vedtak:
Valgt ble: Isha Thakur Leilighet nr 406 og Selami Demir Leilighet nr 201.

5.4 Valg av valgkomite

Usman Parveiz og Bjørn Hagen stiller til gjenvalg som valgkomite for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Usman Parveiz og Bjørn Hagen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Løkenhagen IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Mehmet Ergul (sign.)	10.06.2025

Boligopplysninger:

Løkenhagen garasjesameie	Vår ref.:	1246/164	Fødselsdato eier:	14.03.1946
Losbyveien 5	Type:	Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier:	29.03.1940
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Bjørn Ivar Hagen, Laila Hagen		
Organisasjonsnr: 918 964 681	Seksjonsnr:			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 360

Tilleggsytelser: Garasjeplass 360

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):	410	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	98 592	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727003841, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 7.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 22.03.2026: 98 592

Andel av saldo: 411

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 31.12.2026)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arild Vangstein

Adresse: Losbyveien 7

Postnr/-sted: 1475 FINSTADJORDET

Telefon: Mob.: 97765839

E-post: lokenhagen.garasjesameie@ mittusbl.no

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2017

Gårds/bruksnr: 100/786

Bygningstype: Garasje

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1799661

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasje

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Løkenhagen garasjesameie	Vår ref.:	1246/164	Fødselsdato eier:	14.03.1946
Losbyveien 5	Type:	Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier:	29.03.1940
1475 FINSTADJORDET	Eiere:	Bjørn Ivar Hagen, Laila Hagen		
Organisasjonsnr: 918 964 681				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasjeplassene er tinglyst som ideele andeler på gnr. 100 bnr. 786. Sameie er en felles seksjon - garasjeplassene er ikke sekjonert. Gnr. 100, bnr. 786 og ideell andel påføres skjøte.

Enhetsnummer tilsvarer garasjeplassnummer

Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel til andre enn seksjonseiere i gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, 789 eller 790 med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge til annen eier enn forannevnte seksjonseiere. Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, bnr. 789 eller bnr. 790 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i garasjesameiet selges med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge/overdra til annen eier enn forannevnte seksjonseiere.

Det følger egne vedtekter for garasjesameie. Det påløper eget eierskiftegebyr for parkeringsplass.

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc.

Garasjeplass nr. 164

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

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.

Vedtekter

for

Løkenhagen garasjesameie

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.02.2017, sist endret 26.04.2022

1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Løkenhagen garasjesameie.

Sameiet omfatter av en anleggseiendom, gnr. 100 bnr. 786 i Lørenskog kommune.

2. Tingrettslig sameie

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er et tingrettslig sameie. Sameiet består 240 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål. Det er også boder i anleggseiendommen som bestemte eiere/seksjoner har enerett til.

3. Rettslig rådighet

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

3.1 Overdragelse m.v.

Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel til andre enn seksjonseiere i gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, 789 eller 790 med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge til annen eier enn forannevnte seksjonseiere. Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, bnr. 789 eller bnr. 790 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i garasjesameiet selges med mindre det er i samsvar med kommunale vedtak/normer å selge/overdra til annen eier enn forannevnte seksjonseiere.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Hvis overdragelsen er i samsvar med vedtektene, skal parkeringsplanen oppdateres av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15. Dersom parkeringsplassene selges/overdras til annen eier enn seksjonseier i gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, 789 eller 790 i tråd med punkt 3.1 første avsnitt, har seksjonseiere i gnr. 100 bnr. 787, bnr. 788, 789 eller 790 forkjøpsrett til markedspris.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 3.2 nedenfor. Punkt 3.2 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

3.2 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i overliggende sameier angitt under punkt 3.1. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utleieselskap kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende sameier angitt under punkt 3.1 etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utleieselskap når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utleieselskap er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utleieselskap fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i anleggseiendommen. Fordelingen av parkeringsplassene på sameierne fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 1. Styret plikter å holde parkeringsplanen oppdatert, jf. pkt 3.1 og her under pkt. 4, og en slik oppdatering i tråd med vedtektene skal ikke anses som en vedtektsendring. Sameierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

13 av parkeringsplassene er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt sameier som har kjøpt p-plass og har dokumentert behov for HC-plass. Dersom en boligseksjon med parkeringsplass i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er sameier som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom sameier som eier andel i garasjeseksjonen i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle sameiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

5. Ordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

Sameier er ansvarlig i henhold til vedtekter og ordensregler selv om plassen er leid ut.

7. Felleskostnader m.m.
Felleskostnader er kostnader ved drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringsanlegget som fordeles etter sameieandelen dvs. 1/240 andel pr. plass. Kostnadene er følgende:

- Kostnader med forsikring
- Vaktmestertjenester
- Forretningsførsel
- Energikostnader
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen
- Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporter
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringsanlegget

Eierne av andel i anleggseiendommen betaler felleskostnader til Løkenhagen garasjesameiet i tråd med vedtektene.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale de faktiske utgiftene i forbindelse med forbruk av strøm. Styret fastsetter prisen pr kWh i henhold til dette.

8. Videoovervåking.
Alle garasjeanleggets innganger videoovervåkes. Overvåking skal skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

9. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

10. Sameiermøtets vedtak
Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

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

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

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

11. Styret

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer. De styreledere som er valgt av boligseksjonene i sameiet 100/787, 100/788, 100/789 og 100/790 utgjør også styret for Løkenhagen garasjesameie. Dersom sameiermøte velger et eget styre, skal dette bestå av 3-4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

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

Løkenhagen garasjesameie tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Sameieloven

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

Ordensregler
Løkenhagen Garasjesameie

Disse ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid er gjeldende for Løkenhagen Garasjesameie.

1. **Hensikt**
   Ordensreglene har til hensikt å skape et godt miljø innen sameiet og forhold mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som leier eller eier parkeringsplass, og de som oppholder seg i bygget.

2. **Biloppstillingsplasser**
   Kun de som disponerer en p-plass kan parkere ett kjøretøy inne i garasjeanlegget. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å la gjester sette kjøretøyet sitt på en ubenyttet plass eller fellesområder. Feilparkerte kjøretøy vil bli bøtelagt og risikerer å bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

3. **Uvedkommendes adkomst til garasjeanlegget.**
   Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjeanlegget ved inn- og utpassering gjennom garasjeporten. Det samme gjelder for dører fra oppganger til de ulike boligsameiene og inn i garasjen. Garasjeanlegget skal holdes låst hele døgnet.

4. **Garasjeportåpner**
   Garasjeportåpner må håndteres og oppbevares på forsvarlig vis. Tapt/frastjålet garasjeportåpner må meldes til styret slik at disse blir sperret.

5. **Orden i garasjeanlegget**
   Biloppstillingsplassen og fellesarealer for øvrig, skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til hensetting av søppel. Sykler plasseres i sykkelstativene. Sykler bør merkes med navn og telefonnummer. Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare stoffer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å oppbevare mat eller substanser som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr eller lignende.

6. **Røyking i garasjen**
   Det er et absolutt røykeforbud i garasjeanlegget.

7. **Reparasjoner og bilvask**
   Biloppstillingsplassen og fellesarealer skal ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøy. Oljesøl i garasjeanlegget må ikke forekomme.

8. **Tomgangskjøring**
   Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

9. Forbruk av strøm

Lading av elbilder er kun tillatt på biloppstillingsplasser med elbillader. Strømbruk belastes eier etter faste satser, som styret til enhver tid fastsetter. Det er ikke anledning til å montere andre billadere enn de som sameiet formidler.

10. Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

11. Feil og mangler

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til styret så raskt som mulig.

12. Garasjeport

Styret anmoder beboerne om å benytte garasjeport minst mulig til gangtrafikk, bruk sidedøren dersom en skal passere gående. Dette for å minske slitasje på porten, og redusere muligheten for uvedkommende til å ta seg inn i garasjen.

13. Vedlikehold

Det er forbudt å borre i, eller på annen måte endre på sameiets konstruksjoner/bygningsmasse uten spesiell tillatelse fra styret.

14. Brudd på ordensregler

Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

15. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendels skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden og melde fra til styret.



INNKALLING 2025

Løkenhagen garasjesameie

Mandag 21.04.2025 kl. 12:00
DIGITALT VIA MIN SIDE

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 regnskapsførsel.
- 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 årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Løkenhagen garasjesameie

Tid og sted: Digitalt via Min side. Høringsperiode starter 21 April 2025 klokken 12.00.

Høringsperiode: 21.04.2025 12:00 - 25.04.2025 12:00

Stemmeperiode: 28.04.2025 12:00 - 30.05.2025 12:00

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 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før fredag 11.04.2025 kl. 19:15 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Vangstein
Styremedlem, Mehmet Ergul
Styremedlem, Finn Johannessen
Varamedlem, Jan Erik Lund

5.1 Valg av leder

Arild Vangstein er ikke på valg

Forslag til vedtak: Til orientering.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Finn Johannessen er ikke på valg.

Mehmet Ergul ønsker ikke gjenvalg

Daniel Jernberg Larssen er foreslått som styremedlem fra Sameiet Løkenhagen 4 og stiller som styremedlem.

Forslag til vedtak: Daniel Jernberg Larssen velges som nytt styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Jan Erik Lund stiller til gjenvalg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Jan Erik Lund velges som varamedlem for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**221 034**	**280 297**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	97 396	-21 392
Tilbakeføring av avskrivning	45 982	45 982
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-62 499	-79 842
Endringer i andre langsiktige poster	127 337	-4 011
B. Endring arbeidskapital	**208 216**	**-59 263**
C. Arbeidskapital	**429 250**	**221 034**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	666 751	396 885
Kortsiktiggjeld	-237 501	-175 851
C Arbeidskapital	**429 250**	**221 034**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Løkenhagen garasjesameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 127 564	1 094 155	1 074 600	1 180 400
Sum leieinntekt		**1 127 564**	**1 094 155**	**1 074 600**	**1 180 400**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 243	10 000	0	0
Sum annen inntekt		**2 243**	**10 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 129 807**	**1 104 155**	**1 074 600**	**1 180 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	15 510
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	45 982	45 982	46 000	46 000
Driftskostnad					
Energikostnad		389 328	425 179	375 000	420 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	46 103	45 196	46 200	48 852
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	705	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 975	4 391	8 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	275 201	344 415	233 001	285 000
Revisjonshonorar		10 976	10 484	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		43 790	41 546	44 000	45 643
Andre honorar	9	0	1 333	6 000	0
TV/bredbånd		4 172	3 305	3 000	3 300
Forsikringer		78 543	74 665	78 549	86 200
Andre kostnader	10	8 988	2 986	6 500	500
Sum kostnad		**1 030 862**	**1 113 581**	**971 350**	**1 081 005**
Driftsresultat		**98 945**	**-9 426**	**103 250**	**99 395**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 174	10 768	0	0
Rentekostnad		19 724	22 734	18 289	12 600
Netto finansposter		**1 550**	**11 966**	**18 289**	**12 600**
Årsresultat		**97 396**	**-21 392**	**84 961**	**86 795**
Overført sameiekapital		97 396	-21 392	0	0
SUM OVERFØRINGER		**97 396**	**-21 392**	**0**	**0**

Balanse 2024 Løkenhagen garasjesameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	141 779	187 761
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	127 337
Sum anleggsmidler		**141 779**	**315 098**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 325	340
Kundefordringer		1 611	20 590
Andre kortsiktige fordringer		27 496	27 038
Forskuddsbetalte kostnader		66 640	61 088
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		560 679	287 829
Sum omløpsmidler		**666 751**	**396 885**
SUM EIENDELER		**808 529**	**711 983**

Balanse 2024 Løkenhagen garasjesameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		359 587	262 192
Sum opptjent egenkapital		**359 587**	**262 192**
Sum egenkapital	**11**	**359 587**	**262 192**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	211 441	273 940
Sum langsiktig gjeld		**211 441**	**273 940**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	295
Leverandørgjeld		219 094	137 384
Påløpne renter		4 316	117
Annen kortsiktig gjeld		14 091	38 055
Sum kortsiktig gjeld		**237 501**	**175 851**
Sum gjeld		**448 942**	**449 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**808 529**	**711 983**

Sted:_____ Dato:_____

Arild Vangstein Styreleder	Finn Johannessen Styremedlem	Mehmet Ergul Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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,-. 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.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 240 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr. 100 b.nr. 786 i Lørenskog kommune. Eiertomt på 4.298 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP1799661.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	865 410	842 520
3618 Ladeinntekter	262 154	251 635
Sum	**1 127 564**	**1 094 155**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 243	0
3999 Andre inntekter	0	10 000
Sum	**2 243**	**10 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Gulvvaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 875
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	180 096
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	141 779
Årets avskrivninger :	45 982
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 695	34 815
6341 Brannalarm	9 088	7 985
6360 Annet renhold	0	489
6390 Andre driftskostnader	319	1 907
Sum	**46 103**	**45 196**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	705	0
Sum	**705**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	279	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 967	1 856
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 242	0
6552 Driftsmateriell	488	2 535
Sum	**12 975**	**4 391**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	2 090	12 348
6603 Vedlikehold elektro	183 399	21 566
6605 Vedlikehold fellesanlegg	-2 000	244 000
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 238	23 851
6620 Vedlikehold utstyr	0	22 095
6648 Vedlikehold dører og porter	54 474	22 146
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	-1 591
Sum	**275 201**	**344 415**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	1 333
Sum	**0**	**1 333**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	975	1 092
7773 Omkostninger innkreving	7 968	1 893
7795 Husleietap	45	0
Sum	**8 988**	**2 986**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	262 192	97 395	359 587
Sum opptjent egenkapital	**262 192**	**97 395**	**359 587**
Sum egenkapital	**262 192**	**97 395**	**359 587**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Tilrettelegging for el-biler
Lånenummer:	**93727003841**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	8.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	273 940
Avdrag i perioden:	62 499
Lånesaldo 31.12:	**211 441**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003841	240	881	211 440

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 93727003841 har første avdrag 07.01.2025 med kr 21 665	240	881	30

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Løkenhagen garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhagen garasjesameie

Styreleder	Arild Vangstein (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Finn Johannessen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Mehmet Ergul (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Løkenhagen Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkenhagen Garasjesameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: X31ZG-QLA01-BEKOU-62JZ6-HZLDP-Y7IXS

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 sameiets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 rettvisende 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 document key: X31ZG-QLA01-BEKOU-62JZ6-HZLDP-Y7IXS

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: 77.16.xxx.xxx
2025-03-06 16:59:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X31ZG-QLA01-BEKOU-62JZ6-HZLDP-Y7IXS

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 signatørenes 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 - Løkenhagen garasjesameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arild Vangstein
Styremedlem, Mehmet Ergul
Styremedlem, Finn Johannessen
Varamedlem, Jan Erik Lund

Styret i Løkenhagen garasjesameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Løkenhagen garasjesameie 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. Løkenhagen garasjesameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 918964681

Løkenhagen garasjesameie består av 240 ideelle andeler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Løkenhagen garasjesameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1799661. 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

Løkenhagen garasjesameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Kontroll av brannslukningsutstyr (sprinkleranlegg, slanger og pulverapparater)
- Kontroll av elektrisk anlegg
- Kontroll og service på dører og låser
- Kontroll og service på port hver 4.mnd
- Kontroll og service på ventilasjonsvifter
- Skiftet filter på ventilasjonsagregatet

Styrets arbeid

Vask- og feiemaskin.

Denne er også i år blitt kjørt på dugnad av styret. Den er hovedsakelig blitt brukt til å fjerne smeltevann og grus i vintersesongen, samt en hovedvask på våren.

Lekkasje

Solid AS har gjort et nytt forsøk på å tette lekkasjen fra U1 til U2 innenfor porten. De ville bare tette de store sprekkene. Små microsprekker midt i kjørebanen ville de ikke gjøre noe med. Vi har derfor brukt betongimpregnering på dette området. Foreløpig ser det ut til å holde tett nå.

Oljesøl

Det har vært en del oljesøl i garasjeanlegget dette året. I de fleste tilfellene har synderen ordnet opp. Hvis vi må sørge for å få fjernet oljen, faktureres det med kr. 1.000.

Ventilasjon

Styret har inngått service-avtale med Energima på ventilasjonsanlegget innerst i U1 og U2.

Skadedyr

Det har vært påvist mus- og rotteplage i området. Vi er forpliktet til å forebygge skader forårsaket av skadedyr. Styret har derfor inngått avtale med Anticimex om forebyggende tiltak. To elektroniske mus- og rottefeller ble utplassert utenfor porten på slutten av året. Vi ber også om at alle ikke kaster eller oppbevarer mat og matrester i garasjeanlegget.

Kontroll av brannslukningsutstyr

Styret har, sammen med boligsameiene, sagt opp tidligere avtale, og inngått ny avtale med Firesafe AS om obligatorisk, årlig kontroll av brannslukkningsutstyr. Dette har dessverre avdekket noen mangler fra utbyggers side.

Elbil-lading

De Defa-laderne vi har i dag, er produsert i Tyskland og importert av Defa. Fabrikken som produserte disse, fikk økonomiske problemer, og laderne har derfor gått ut av produksjon. Defa har utviklet sin egenproduserte lader, basert på litt nyere teknologi. Problemet er imidlertid at disse ikke snakker sammen med de vi har. Defa jobber med saken, men inntil problemet er løst, får vi ikke montert flere ladere. Vi håper det ikke tar for lang tid. For å tilrettelegge for disse laderne, vil det påløpe en god del kostnader. Hvor mye, har vi ikke oversikt over enda.

Bytte av lamper.

Vi har begynt utskifting av lamper med lysstoffrør til LED. Vi vil fortsette med dette i 2025

BoligParkering AS

har byttet parkeringsselskap som administrerer utleieplassene deres. For å kunne åpne porten via Voids-appen, må man registrere både navn og telefonnummer. Man får så en engangskode som kan åpne porten en gang. Hvem som har benyttet seg av dette, blir lagret en stund i Voids-systemet.

Parqio.

En del synes det kan være tungvint å bruke telefonen for å åpne porten. Parqio vil i 2025 komme med en løsning som åpner porten automatisk når man nærmer seg porten, selv om telefonen ligger i lomma eller i veska.

Adgangskontroll

Etter hvert har nøkler blitt mistet eller kommet på avveie. For å ha bedre kontroll, har styret, sammen med styrene i boligsameiene, vedtatt å gå over til brikkeløsning på låsene. Fordelen med dette er at brikker kan deaktiveres når folk flytter eller mister brikken. Det som da gjenstår, er fjernkontrollene til porten. Disse har vi ikke kontroll på, noe som er et problem vi må se nærmere på.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

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 Mandag 21.04.2025.

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 ordinært årsmøte i Løkenhagen garasjesameie torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Digitalt Via Bonabo Min Side

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

Arild Vangstein

Vedtak:
Valgt ble: Arild Vangstein

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall seksjoner med stemmerett stemt: 120

Antall fullmakter: 0

Totalt: 120 stemmer

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

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 følger vedlagt.

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. 100.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Parqio adgangssystem

Styret har fått inn forslag fra Armin Nasery, og fra BoligParkering AS om å vurdere Parqio adgangssystem til garasjen.

Parqio baserer seg på en app-løsning, eller telefon, for å åpne garasjen. Parqio vil kunne erstatte dagens portåpnere, eller den kan brukes samtidig som portåpnere.

Fordeler med Parqio.:

Vi har full oversikt over hvem som har tilgang til enhver tid. Portåpnere kommer lett på avveie og kan misbrukes

Beboerne kan åpne porten for besøkende uten å måtte gå ned til porten.

Beboerne kan via appen låne plass av hverandre ved behov.

Portåpnerne er dyre å erstatte hvis de blir ødelagt eller mistes. En portåpner koster i dag ca kr. 1.000

Kostnadene for systemet: Installasjon (engangskostnad): kr. 11.000 + mva

Månedlige utgifter: k. 690 + mva (for sameiet totalt)

Vedtak:
Vedtatt mot 3 stemmer.

5.2 Utkjøringssensor

Årsmøtet bes vurdere om vi skal montere en utkjøringssensor ved porten. Dvs at porten åpner seg automatisk når man nærmer seg porten fra innsiden. Det vil gjøre det enklere å kjøre ut, samtidig som sikkerheten ikke blir noe dårligere.

Kostnaden for en slik vil ligge på ca kr. 10.000 + mva

Vedtak:
Det skal monteres en utkjøringssensor på innsiden av porten.

Vedtatt mot 4 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det er ikke kommet inn noen forslag.

Det er mulig å legge fram "benkeforslag" i høringsperioden.

Arild Vangstein har sagt seg villig til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Arild Vangstein gjenvelges for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er ikke kommet inn noen forslag.

Det er mulig å legge fram "benkeforslag" i høringsperioden.

Finn Johannessen har sagt seg villig til gjenvalg.

Mehmet Ergul er ikke på valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Finn Johannssen for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ikke kommet inn noen forslag.

Det er mulig å legge fram "benkeforslag" i høringsperioden.

Jan Erik Lund har sagt seg villig til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Jan Erik Lund for 1 år.

Protokoll for Løkenhagen garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Arild Vangstein (sign.)	30.04.2024

Lørenskog kommune

4b Arkitekter As
Oscars gate 20
0352 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Tron Joseph Van Hoang / 67 93 42 50	16/1527- 96		14.08.2025

Ferdigattest - Boligblokk med underjordisk garasje

Adresse Bjarne Haugens gate 10	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/790	**Bygning**
Ansvarlig søker 4B Arkitekter AS Oscars gate 20 0352 OSLO	**Tiltakshaver** Losbyveien Eiendom AS Postboks 606 0106 OSLO	
Tiltakets art: Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.05.2025.

Rammetillatelse for oppføring av én boligblokk med underjordisk garasje ble gitt den 03.03.2016 (dok.nr. 16/1527-2).

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Tron Joseph Van Hoang
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v09
Løkenhagen hus D
Løkenhagen hus A
Løkenhagen hus B
Løkenhagen hus C

Kopi til:
Losbyveien Eiendom AS v/ Karl Henrik Graff Postboks 606 0106 OSLO

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	790	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Bjarne Haugens gate 10, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 067 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 067 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** B4

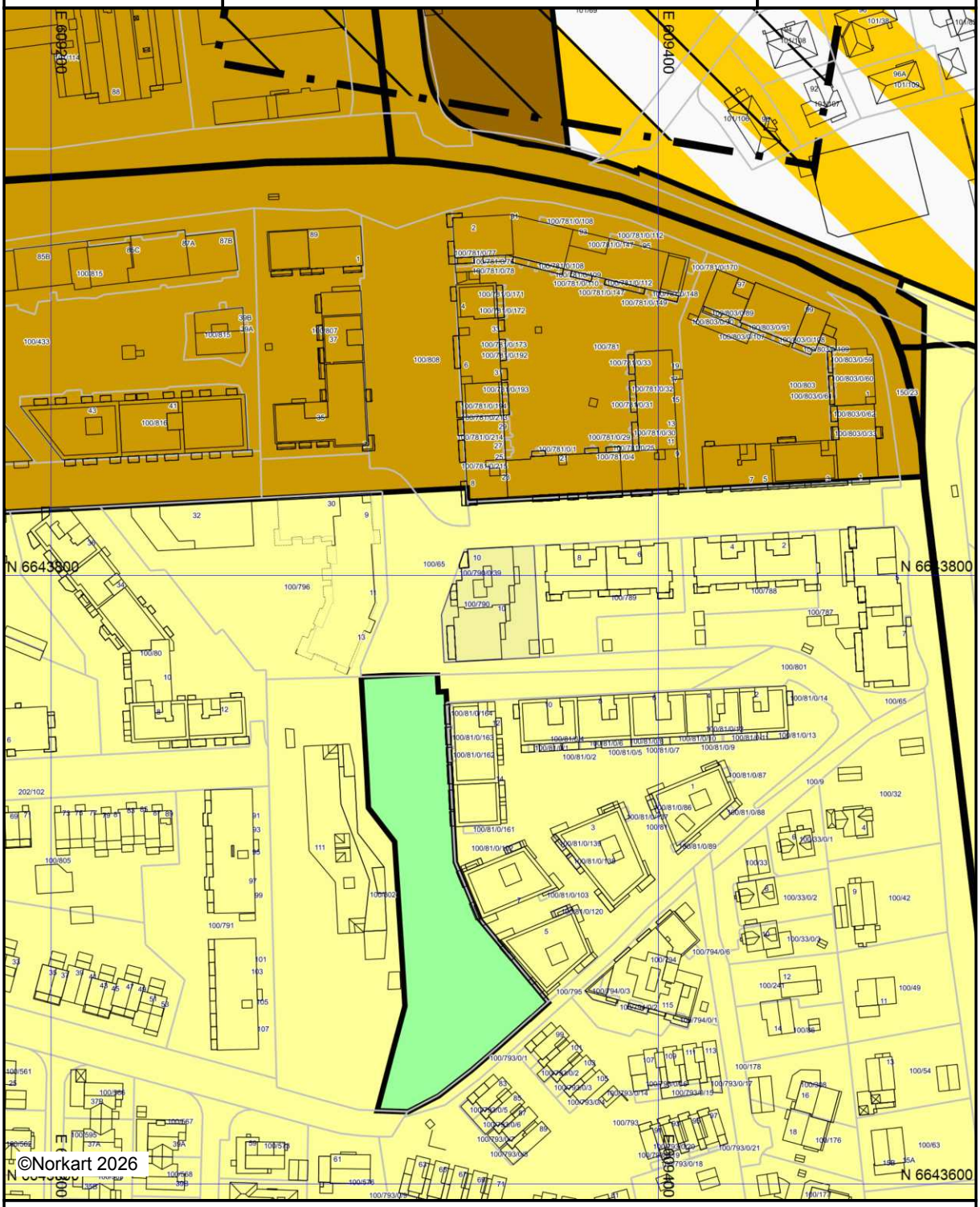
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/790/0/9
Adresse: Bjarne Haugens gate 10
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

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 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/790/0/9
Adresse: Bjarne Haugens gate 10
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

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

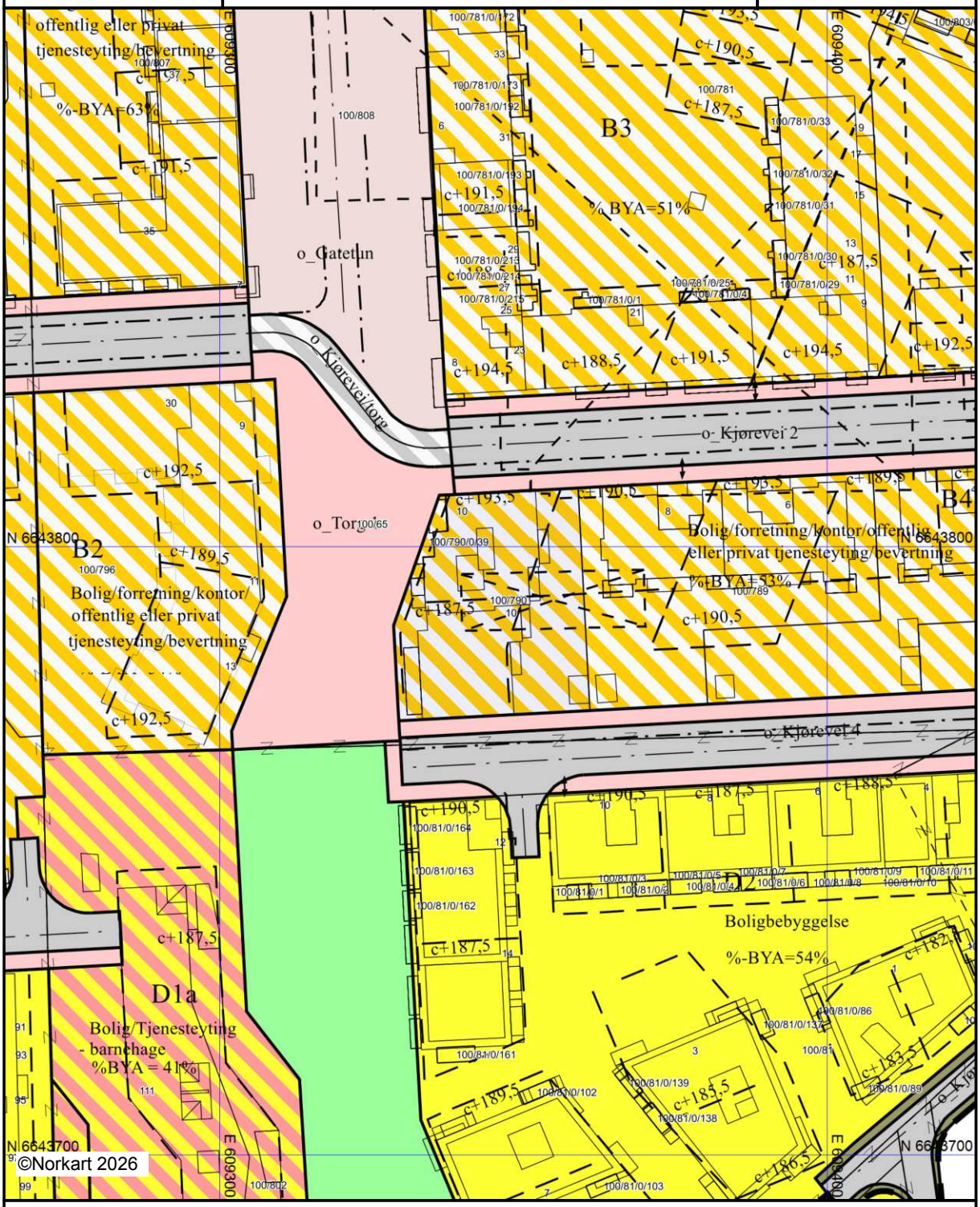
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/790/0/9
Adresse: Bjarne Haugens gate 10
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Park
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

Bjarne Haugens gate 10

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Mailand videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16.4 km
Oslo Gardermoen	31 min

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	3 min 0.2 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	2 min
Coop Extra Triaden	4 min

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
Triaden Apotek	5 min
Triaden Vinmonopol	5 min

SPORT

Triaden sportssenter	4 min
Finstad balløkke	4 min
SATS Triaden	4 min
Sporty 60+	5 min

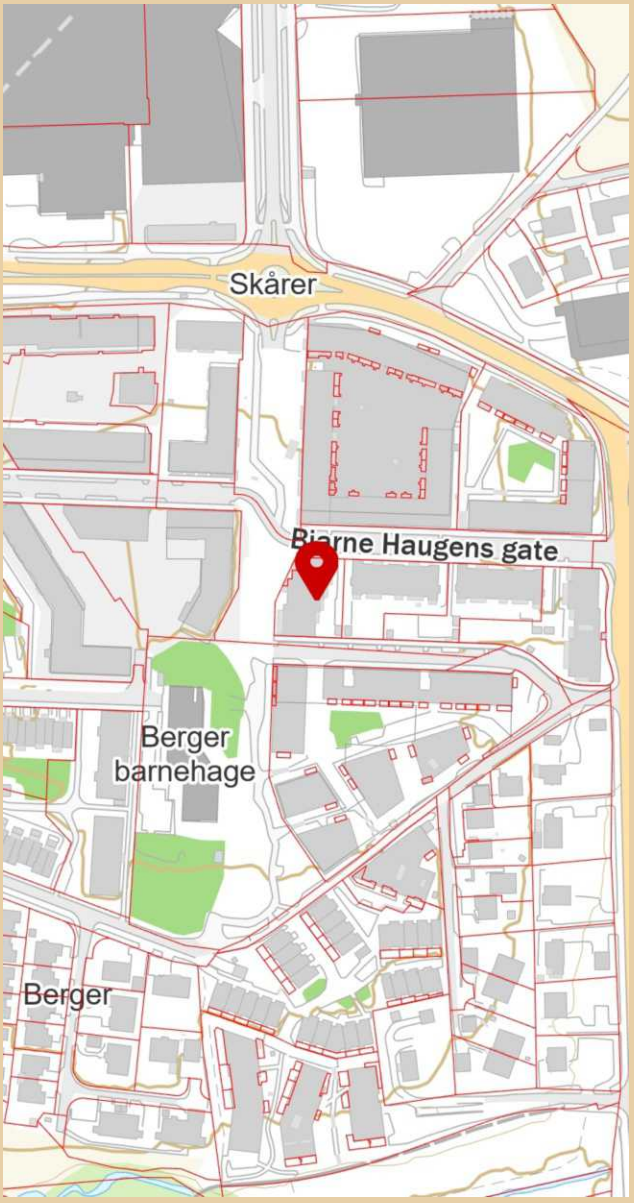
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjarne Haugens gate 10, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 790, Snr. 9 og Gnr. 100, Bnr. 786, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
7260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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