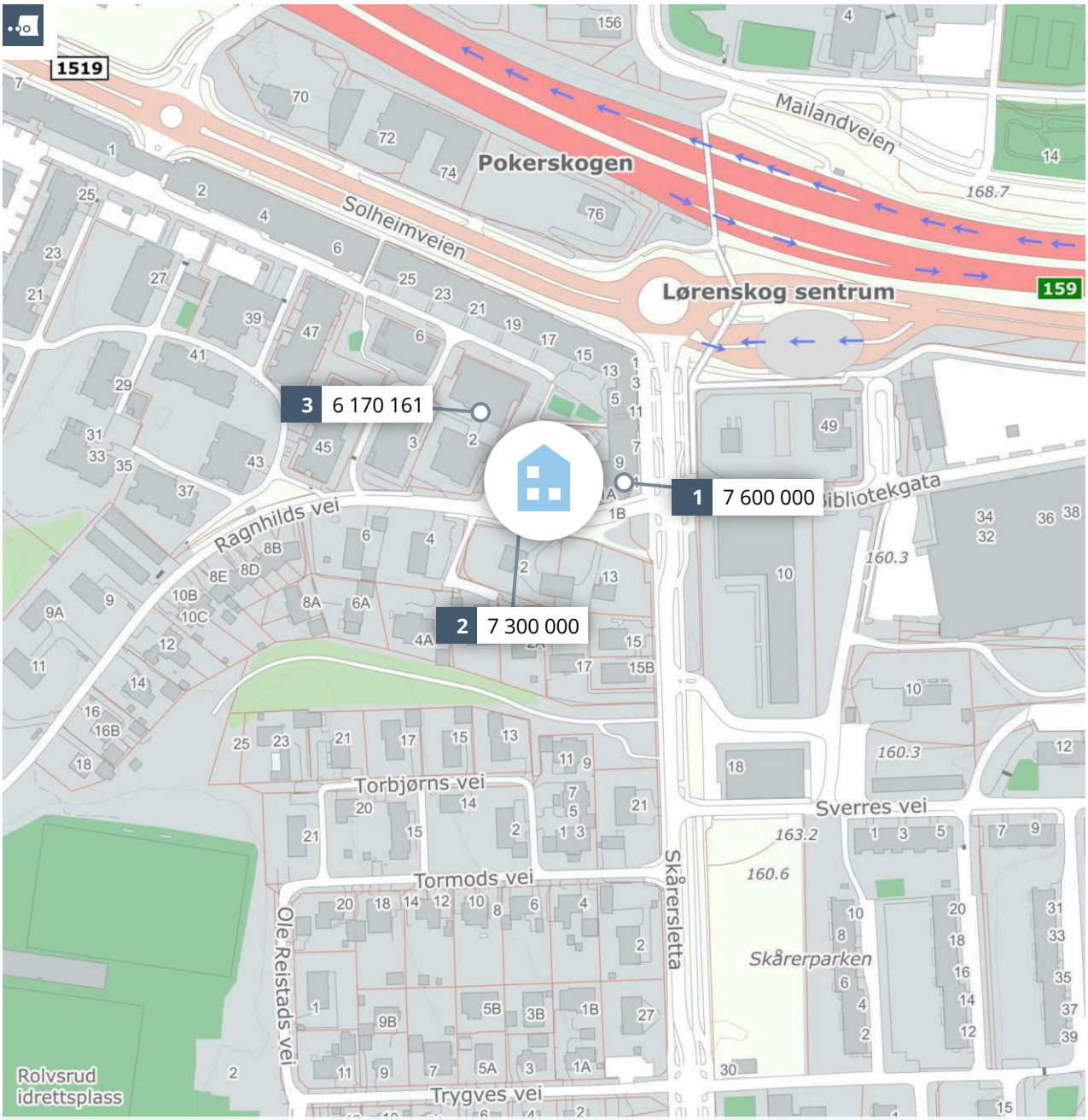
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL RAGNHILDS VEI 1 F



Meglers verdivurdering

RAGNHILDS VEI 1 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 16.10.2026

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: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ragnhilds vei 1 F, 1473 LØRENSKOG

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 108 BNR 512 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-nord

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	77 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	9 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 901
Formue	16 956
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

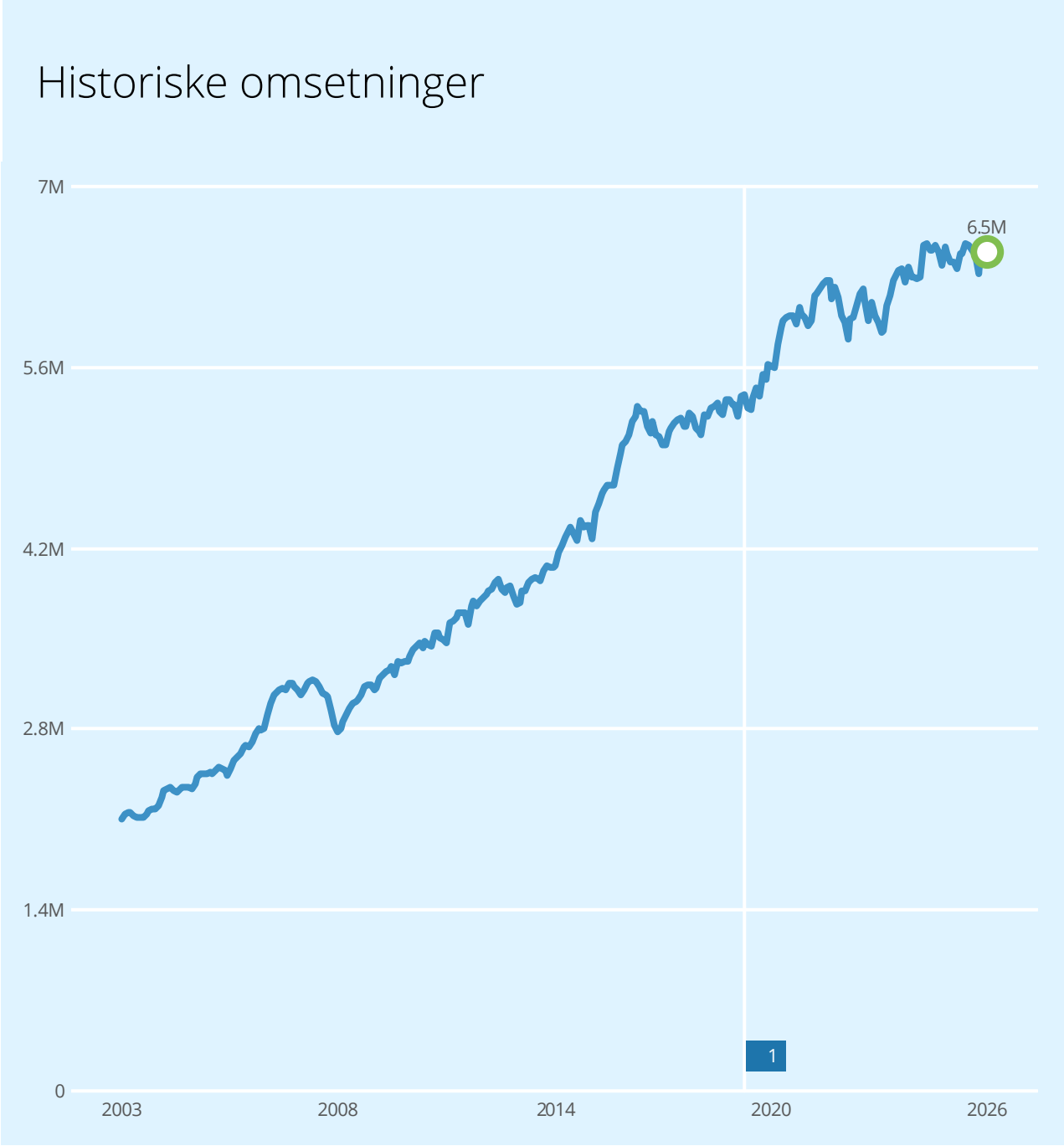
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skårersletta 11 90 m²	2021	8. etg	3 sov	28.09.2026	7 950 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**84 444**
2	Ragnhilds vei 1 F 82 m²	2021	5. etg	3 sov	11.05.2026	6 990 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**89 024**
3	Astrids vei 4 86 m²	2017	2. etg	2 sov	14.05.2026	5 990 000	**6 150 000**	20 161	6 170 161	**71 746**

Denne lekre 3-roms hjørne-/endeleiligheten fra 2021 har en attraktiv internbeliggenhet i 4. etasje. Store vindusflater slipper lyset inn, mens høy standard og gode materialvalg gir hjemmet et gjennomført uttrykk.

Med Metro Senter og nye Skårersletta like utenfor døren er veien kort fra byliv til terrasseliv.

Her kan du glede deg til:
- Solrik privat takterrasse på 30 kvm
- Meget god internbeliggenhet
- Høyt beliggende med flott utsikt
- Hjørne-/endeleilighet
- Garasjeplass med lader
- Elektrisk solskjerming og markise
- Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 gode soverom
- Walk-in garderobe
- Lekkert bad
- Vannbåren varme
- To boder
- 2 felles takterrasser
- TG1 på hele leiligheten
- Buss mot Oslo, Ahus og Lillestrøm i nærheten

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.09.2021		29.09.2021	-	5 290 000	-	5 290 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i Rolvsrud-nord grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6.2M
6 067 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-nord grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

4 620 000 Salgspris i snitt
4 584 000 Prisantydning i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 381 Ragnhilds vei 1 F Totalpris 6 500 000

74 821 Rolvsrud-nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

71 714 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Ragnhilds vei 1F, 1473 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-108/512/0/1 | Referanse: 2026-1749 | Befaringsdato: 12.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ingen er gitt tilstandsgrad 2, og 14 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 0 / TG 1 • 14

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,53 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Sigdal.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

To eksterne boder i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Vestvendt takterrasse, målt til ca. 30 m².

Membranen er ifølge eier fra byggeåret.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,45 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utføres filterbytte årlig, i samråd med borettslaget.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse: Installasjon av nyanlegg.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

93 m²	84 m²	9 m²	–	30 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2021)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	9 m²	-	**9 m²**	-
4. etasje	84 m²	-	-	**84 m²**	30 m²
Sum Leilighetsbygg	**84 m²**	**9 m²**	**-**	**93 m²**	**30 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: To boder
4. etasje	BRA-i: Bad, Bod, To soverom, Stue/kjøkken

Kommentar til arealberegning

Kjellerbodene er målt og avrundet til henholdsvis ca. 6 m² og m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 LØRENSKOG**
Matrikkel: **3222-108/512/0/1**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **50**
Eier adkomstdokumenter: **Shilan Ahmadian og Mats Hermansen**

Hjemmelshaver: **SENTERGÅRDEN BORETTSLAG**

Kunde: **Mats Hermansen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **12.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Mats Hermansen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **12.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260284
Addresse	Ragnhilds vei 1 F		
Postnr.	1473	Sted	LØRENSKOG
Selgers navn	Mats Hermansen		
Selgers navn	Shilan Ahmadian		

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?

Oktober 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M H
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

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

Beskrivelse:

Vært noe vannlekkasje i bod tidligere, men dette er utbedret av entreprenør

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

Av hvem?:

Filterbytte og service av ventilasjonssystem

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

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

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

Beskrivelse:

Rapportert om sølv/skjeggkre i borretslag

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.10.2026

Signert av *Mats Hermansen*

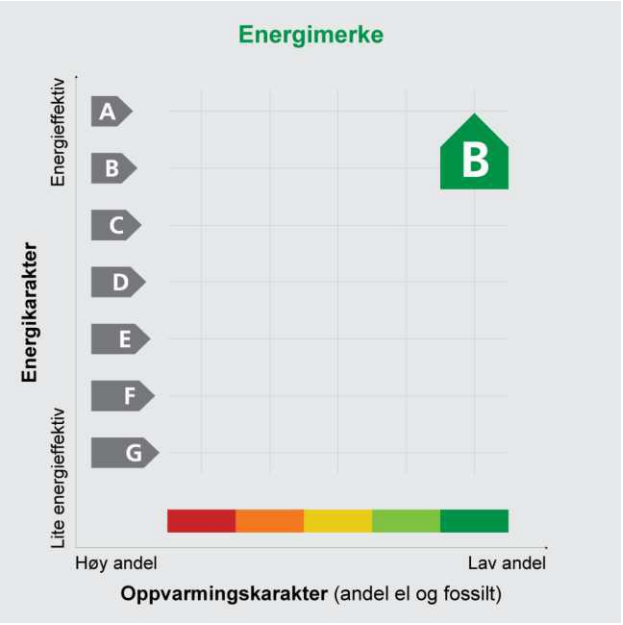
Signert av *Shilan Ahmadian*

Initialer selger:
M H
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Ragnhilds vei 1F
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	108
Bnr.	512
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300774243
Bolignr.	H0407
Merkenr.	A2021-1301629
Dato	22.08.2021



Innmeldt av	Norconsult AS v/ Norconsult AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sentergården borettslag		**Vår ref.:**	1828/50	**Fødselsdato eier:**	11.02.1992
Ragnhilds Vei 1 F		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	04.04.1991
1473 LØRENSKOG		**Eiere:**	Mats Hermansen, Shilan Ahmadian		
Organisasjonsnr:	924 114 622	**Andelsnr:**	50		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 901**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 416
Tilleggsytelser:	Internett aksess	235
Objekt:	Garasjeplass nr. 68 (18281 - 68)	250

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	568
Annen formue:	16 956	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	5 290 000
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94286437.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.09.2021	Første innflytting:	15.09.2021	SSBnr:	H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Sentergården borettslag	**Vår ref.:**	1828/50	**Fødselsdato eier:**	11.02.1992
Ragnhilds Vei 1 F	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	04.04.1991
1473 LØRENSKOG	**Eiere:**	Mats Hermansen, Shilan Ahmadian		

Organisasjonsnr: 924 114 622

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Oppgang D

Fasiliteter:

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

Ikke forkjøpsrett.

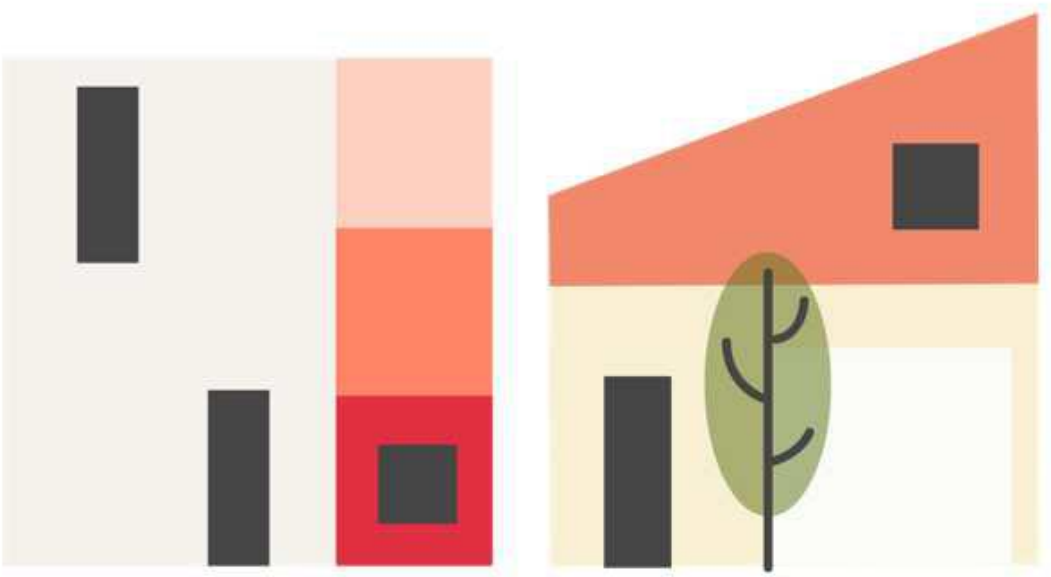
Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtagelse (ordningen er under etablering, og vil inntil videre ikke være mulig å gjennomføre avregning ifm. eierskifte).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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



INNKALLING 2026

Sentergården borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 17:00

Framtia/Snippen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Framtia/Snippen

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sentergården borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ventilasjon serviceavtale

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ventilasjon serviceavtale

Nåværende serviceavtale utløper etter årets service, leverandør ønsker ikke å fornye avtalen. Styret jobber med å hente inn nye avtaler som kan resultere i at prisen på serviceavtalen kan gå fra ca kr 110.000 til kr 220.000. Dette vil medføre økning i felleskostnadene med ca kr 150 per mnd.

Det fremkommer i vedtektene punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt at service vedlikehold av ventilasjons aggregat i leilighet faller på den enkelte andelseier.

Ønsker vi videreføring av felles serviceavtale?

Forslag til vedtak: Ja, styret fremforhandler ny service avtale og felleskostnader økes tilsvarende.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk, Valgt fra 07.10.2021, Valgt for 2 år
Styremedlem, Niwaz Ahmad, Valgt fra 10.05.2022, Valgt for 1 år
Styremedlem, Arne Kristian Helgestad, Valgt fra 07.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Madiha Khalil, Valgt fra 24.06.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Madiha Khalil er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kai Henning Brække stiller til valg for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 576 997**	**940 457**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-755 938	635 130
Tilbakeføring av avskrivning	56 504	56 048
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-54 638
B. Årets endring disponible midler	**-699 434**	**636 541**
C. Disponible midler	**877 563**	**1 576 997**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 002 916	2 822 547
Kortsiktig gjeld	-1 125 353	-1 245 550
C. Disponible midler	**877 563**	**1 576 997**

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

Resultatregnskap 2025 Sentergården borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 644 286	4 504 322	4 552 274	4 767 774
Sum leieinntekt		**4 644 286**	**4 504 322**	**4 552 274**	**4 767 774**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**4 644 286**	**4 504 322**	**4 552 274**	**4 767 774**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	28 200	21 150	28 200	28 200
Styrehonorar	2	200 000	150 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	56 504	56 048	17 456	56 504
Driftskostnad					
Energikostnad		1 463 050	105 085	145 000	368 000
Kostnad eiendom/lokale	4	643 431	537 149	705 000	595 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 154 648	1 236 258	1 600 000	1 488 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	588 887	674 121	633 118	584 120
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 648	1 908	30 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	479 384	519 349	650 000	877 000
Revisjonshonorar		13 253	9 726	9 500	12 500
Forretningsførerhonorar		140 227	134 963	139 560	147 000
Andre honorar	8	15 897	45 252	76 143	20 000
Kontorkostnad		5 254	0	0	0
TV/bredbånd		289 418	337 900	262 260	262 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	90	0	0
Kontingent og gaver		0	670	0	0
Forsikring		0	0	15 048	0
Andre kostnader	9	426 316	54 008	39 100	56 000
Tap	10	-62 027	0	0	0
Sum kostnad		**5 446 090**	**3 883 677**	**4 550 385**	**4 699 584**
Driftsresultat		**-801 803**	**620 646**	**1 889**	**68 190**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 866	14 484	0	10 000
Netto finansposter		**-45 866**	**-14 484**	**0**	**-10 000**
Årsresultat		**-755 938**	**635 130**	**1 889**	**78 190**
Overført til/fra annen egenkapital		-755 938	635 130	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-755 938**	**635 130**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sentergården borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	182 979	182 979
Bygninger	3	321 005 247	321 005 247
Andre driftsmidler	3	494 597	551 101
Sum anleggsmidler		**321 682 823**	**321 739 327**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		43 657	181 707
Kundefordringer		61 447	6 543
Kostnader til avregning		905 455	1 904 537
Andre kortsiktige fordringer		23 975	219 845
Forskuddsbetalte kostnader		23 530	26 497
Avsetting tap	10	0	-69 535
Innestående konsernkonto og bank		944 852	552 952
Sum omløpsmidler		**2 002 916**	**2 822 547**
SUM EIENDELER		**323 685 739**	**324 561 874**

Balanse 2025 Sentergården borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		465 000	465 000
Sum innskutt egenkapital		**465 000**	**465 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		907 160	1 663 098
Sum opptjent egenkapital		**907 160**	**1 663 098**
Sum egenkapital	**11**	**1 372 160**	**2 128 098**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		321 188 226	321 188 226
Sum langsiktig gjeld		**321 188 226**	**321 188 226**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 999	85 371
Leverandørgjeld		208 497	266 341
A konto til avregning		904 797	893 838
Annen kortsiktig gjeld		-5 940	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 125 353**	**1 245 550**
Sum gjeld		**322 313 579**	**322 433 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**323 685 739**	**324 561 874**
Pantstillelser	12	321 188 226	321 188 226

Sted:_____ Dato:_____

Eirik Roberts Bjørnbakk
Styreleder

Madiha Khalil
Styremedlem

Niwaz Ahmad
Styremedlem

Arne Kristian Helgestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 049 964	3 931 632
3609 Leie parkering	238 376	225 500
3618 Leietillegg strøm	93 686	84 930
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	262 260	262 260
Sum	**4 644 286**	**4 504 322**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	150 000
Sum	**228 200**	**171 150**

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Avfallscontainere	Møbler til takterasse	Karcer gulvvaskemaskir
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 005 247	182 979	378 125	262 890	54 638
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	262 890	54 638
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	190 583	10 472
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	72 307	44 165
Årets avskrivninger :	0	0	0	51 040	5 464
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :				5	10

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	10 550	0
6341 Brannalarm	125 955	49 063
6360 Annet renhold	24 792	21 210
6361 Fast renhold	168 345	172 821
6364 Matteleie	27 600	26 213
6390 Leiekostnader tomt til avfallscontainere	62 451	108 000
6392 Containerleie/tømming	68 863	59 842
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	154 875	100 000
Sum	**643 431**	**537 149**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Styretavla/lisens e-post	12 767	10 853
6450 Leie garasjeplasser	0	212 500
6490 Driftskostnader garasjeplasser	576 120	450 768
Sum	**588 887**	**674 121**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	798	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 850	405
6552 Driftsmateriell	0	1 503
Sum	**3 648**	**1 908**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	84 411	84 508
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 740	0
6611 Vedlikehold heiser	196 589	146 927
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 878	3 500
6648 Vedlikehold dører og porter	37 657	52 313
6663 Vedlikehold ventilasjon	152 109	232 101
Sum	**479 384**	**519 349**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	-3 103	23 482
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 000	21 770
Sum	**15 897**	**45 252**

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

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 364	3 094
7719 Møter, div. styret	12 631	13 850
7720 Generalforsamling/Årsmøte	17 138	32 903
7770 Betalingskostnader	1 407	1 242
7772 Omkostninger inkasso	993	75
7773 Omkostninger innkreving	4 565	2 845
7790 Andre kostnader	385 220	0
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	**426 316**	**54 008**

Note 10 - Tap

Borettslaget har i 2025 ikke hatt noen tap på fordringer, men det er avsatt kr. 62.027,- som følge av et dødsbo i borettslaget.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	465 000	0	465 000
Sum innskutt egenkapital	**465 000**	**0**	**465 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 663 098	-755 938	907 160
Sum opptjent egenkapital	**1 663 098**	**-755 938**	**907 160**
Sum egenkapital	**2 128 098**	**-755 938**	**1 372 160**

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Innskuddskapital	321 188 226
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**321 188 226**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**321 188 226**

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

Resultat og balanse med noter for Sentergården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentergården borettslag

Styreleder	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Niwaz Ahmad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Madiha Khalil (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Arne Kristian Helgestad (sign.)	02.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sentergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2H7V1-C39TD-R0QYU-NSKTQ-PGWXA-KFPON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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: 2H7V1-C39TD-R0QYU-NSKTQ-PGWXA-KFPON

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 10:56:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2H7V1-C39TD-R0QYU-NSKTQ-PGWXA-KFPON

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Sentergården borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Sentergården borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

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

Sentergården borettslag består av 93 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Årsmelding 2025 Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt fem styremøter. Styrets arbeid har i hovedsak vært rettet mot drift av borettslaget og vurdering av kostnadsbesparende tiltak.
Det er inngått en ny toårig avtale for fiberleveranse. Den nye månedsprisen øker fra kr 235 til ca. kr 255 per måned.

Serviceavtalen som omfatter ventilasjonsanlegg i den enkelte seksjon utløper i 2026. Styret har forsøkt å forlenge avtalen, men leverandøren har ikke ønsket dette. Det vil derfor bli fremmet en egen sak om videre håndtering av serviceavtalen til behandling og avstemning på generalforsamlingen.

Det er gjennomført service på borettslagets hovedvarmeanlegg, inkludert filterbytte og kjemisk rensing av væsken i anlegget. Tiltaket er gjennomført for å bidra til mer effektiv drift og redusert energiforbruk. Beboere som opplever problemer med varmeanlegget i egen leilighet må reklamere direkte til utbygger.
Styret har fått opplyst fra kommunen at avfallssuget planlegges satt i drift før sommeren. Hver beboer vil få tildelt en brikke som gir tilgang til nedkastene.

Styret arbeider med å innhente tilbud på installasjon av kameraovervåkning ved søppelnedkastene, samt ved inngangspartiene og garasjeporten. Formålet er å bidra til økt trygghet, bedre orden i fellesarealene og å forhindre forsøpling.

Den årlige takterrassefesten vil også bli arrangert i år. Dato for arrangementet vil bli kunngjort senere.
I løpet av året har styret besvart over 200 e-poster fra både beboere og serviceleverandører.

I den kommende perioden vil styret arbeide videre med reforhandling av eksisterende serviceavtaler. Det pågår også en reklamasjonssak knyttet til forekomst av svart sopp. Styret har engasjert SINTEF for å utarbeide en uavhengig rapport som vil inngå som dokumentasjon i dialogen med utbygger, blant annet knyttet til kuldebroproblematikk og klimaet i garasjeanlegget.

Videre vil ansvarsforhold knyttet til avkastluft fra næringsseksjonene bli kartlagt.
Styret har mottatt tilbud på installasjon av permanent avfukter i garasjeanlegget i U1. Det avventes rapport fra SINTEF før eventuell bestilling gjennomføres. Kostnaden er estimert til ca. kr 500 000 ekskl. mva. Investeringen vil ikke påvirke felleskostnadene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.26.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

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 Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Framtia/Snippen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ventilasjon serviceavtale

Nåværende serviceavtale utløper etter årets service, leverandør ønsker ikke å fornye avtalen. Styret jobber med å hente inn nye avtaler som kan resultere i at prisen på serviceavtalen kan gå fra ca kr 110.000 til kr 220.000. Dette vil medføre økning i felleskostnadene med ca kr 150 per mnd.

Det fremkommer i vedtektene punkt 4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt at service vedlikehold av ventilasjons aggregat i leilighet faller på den enkelte andelseier.

Ønsker vi videreføring av felles serviceavtale?

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 9

Antall stemmer mot:7

Antall blanke stemme:0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Madiha Khalil er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Kai Henning Brække for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger ut delegat.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sihana Ganiqi (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Sihana Ganiqi (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	26.03.2026

VEDTEKTER

for Sentergården borettslag org. nr. 924 11 4622

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.11.2019, sist endret den 27.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sentergården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

(6) Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

(4) Regler om parkering og HC-plasser
En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to

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

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

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

8-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som deltar. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

8-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

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

11. Revisjon
Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.
Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER
FOR
Sentergården borettslag

SIST ENDRET VED 22.03.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700-2000 og klokken 1000-1800 på lørdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjeanlegget skal gjøres aktpågivende og varsomt. Parkering i garasje skal gjøre på tildelt plass. Det er vikeplikt for biler som kommer fra nedre garasje (-1).
Øvelses kjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.
Det finnes ikke gjesteparkering for dette borettslaget, men man står fritt til å disponere egen plass til gjester.
Det er ikke tillatt å bruke garasjen som lekeplass for EL-sparkesykler.

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

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

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

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

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

P.T kr 6600

8. Brudd på ordensreglene

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.10.2026 09:52

Eiendom 3222-108/512/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	28.06.2021	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	108	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	512	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (4)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ragnhilds vei 1C	1473 Lørenskog	Rolvsrud-Nord	Solheim-Løkenåsen	Skårer
Ragnhilds vei 1F	1473 Lørenskog	Rolvsrud-Nord	Solheim-Løkenåsen	Skårer
Skårersletta 7	1473 Lørenskog	Rolvsrud-Nord	Solheim-Løkenåsen	Skårer
Skårersletta 11	1473 Lørenskog	Rolvsrud-Nord	Solheim-Løkenåsen	Skårer

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.10.2020	Feilretting	3222-108/512	Etablert/Endret	0
21.10.2020	Seksjonering	3222-108/512	Mottaker	182,9
		3222-108/512	Mottaker	19,8
		3222-108/512	Avgiver	-202,6
		3222-202/45	Berørt	0
		3222-150/21	Berørt	0
		3222-108/516	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-108/512	Mottaker	0
01.02.2024	Feilretting	3222-108/512	Avgiver	-8,4
		3222-108/512	Avgiver	-44,4
		3222-108/512	Berørt	0
		3222-108/512	Mottaker	33,1
		3222-108/512	Mottaker	,8
		3222-108/512	Avgiver	-4,9
		3222-108/512	Avgiver	-4,7
		3222-108/512	Mottaker	34,1
		3222-108/512	Etablert/Endret	0
		3222-108/512	Avgiver	-5,6
		3222-150/21	Berørt	0
		3222-202/45	Berørt	0
		3222-108/516	Berørt	0
28.02.2024	Reseksjonering	3222-108/512	Mottaker	57,5
		3222-108/512	Mottaker	4,7
		3222-108/512	Mottaker	22,6
		3222-108/512	Avgiver	-182,6
		3222-108/512	Mottaker	33,1
		3222-108/512	Berørt	0
		3222-108/512	Mottaker	28,2
		3222-108/512	Mottaker	13,1
		3222-108/512	Etablert/Endret	0
		3222-108/512	Mottaker	23,4
		3222-202/45	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3222-150/21	Berørt	0
		3222-108/516	Berørt	0
07.03.2024	Oppmålingsforretning	3222-108/512	Berørt	0
		3222-202/45	Berørt	0
		3222-108/516	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300774243			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.02.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	12810/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	93	Areal, totalt (bruk/brutto)	12810/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	10	Areal, (bebygd/ubebygd)	2400/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	125	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	260	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	97	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	47,5	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	29,5	1	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	52,5	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	83	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	97	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	47,5	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	50,5	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	29,5	1	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	83	3	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	29,5	1	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	83	3	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	29,5	1	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0504		Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0505		Hovedetasje	83	3	2	2	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	97	4	2	2	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	86,5	3	2	2	Kjøkken
H0603		Hovedetasje	29,5	1	1	1	Kjøkken
H0604		Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0605		Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0606		Hovedetasje	83	3	2	2	Kjøkken
H0701		Hovedetasje	104	4	2	2	Kjøkken
H0702		Hovedetasje	135	3	2	2	Kjøkken
H0703		Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0704		Hovedetasje	29,5	1	1	1	Kjøkken

H0705	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0706	Hovedetasje	28	1	1	1	Kjøkken
H0707	Hovedetasje	83	3	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	275	0	0	0	
H0101	Hovedetasje	140	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	80,5	4	1	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	81,5	4	2	2	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	50,5	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	45,5	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	80,5	4	1	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	81,5	4	2	2	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	50,5	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	45,5	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	80	4	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	50	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	40	2	1	2	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	97	4	2	2	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	83,5	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	81,5	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	40	2	1	2	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	40	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	97	4	2	2	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	85,5	3	2	2	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	119	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	99,5	4	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	260	0	0	0	
H0101	Hovedetasje	129,3	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	91,5	4	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	149,3	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	81,3	3	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	81,5	3	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	81,5	3	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	81,5	3	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken

H0601		Hovedetasje	81,5	3	2	2	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken
H0701		Hovedetasje	81,5	3	2	2	Kjøkken
H0702		Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken
H0801		Hovedetasje	81,5	3	2	2	Kjøkken
H0802		Hovedetasje	85,5	4	1	2	Kjøkken
H0803		Hovedetasje	89	4	2	2	Kjøkken
H0804		Hovedetasje	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	2300/0	0/0	2300/0
H02	Hovedetasje	17	1300/0	0/0	1300/0
H03	Hovedetasje	17	1300/0	0/0	1300/0
H04	Hovedetasje	16	1250/0	0/0	1250/0
H05	Hovedetasje	15	1250/0	0/0	1250/0
H06	Hovedetasje	12	1100/0	0/0	1100/0
H07	Hovedetasje	11	1000/0	0/0	1000/0
H08	Hovedetasje	5	500/0	0/0	500/0
U01	Underetasje	0	2400/0	0/0	2400/0
U02	Underetasje	0	410/0	0/0	410/0

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.**	108	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Ragnhilds vei 1F, 1473 LØRENSKOG								

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	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 574 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012002
Navn	Lørenskog Sentrum Vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6937/013_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 574 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** a_B/F/K2
	Delareal 38 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

Eiendomsregisteret

← Tilbake til søk

Skriv ut



Eiendommen har flere adresser

Ragnhilds vei 1F og ni andre veiadresser

1473 Lørenskog, Lørenskog kommune

Matrikkelnummer

3222 - 108 / 512

Kommunenummer
3222

Gårdsnummer
108

Bruksnummer
512

Festenummer
-

Seksjonsnummer
-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	2 373,4 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Koordinater	6650227 273851 (32633)
Historisk oppgitt areal	2 502 m^2
Arealmerknad	Ingen opplysninger registrert
Under sammenslåing	Nei

Grunnforurensing	Ja
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Ja

Seksjoner (8)

Adresser (100)

Bygninger (2)

Alle

300774243 – Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

300774243-1 – Annet

Teiger (1)

Eiendomsteig – 2 373,4m²

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1F
Utskriftsdato: 08.10.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Kolektivanlegg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

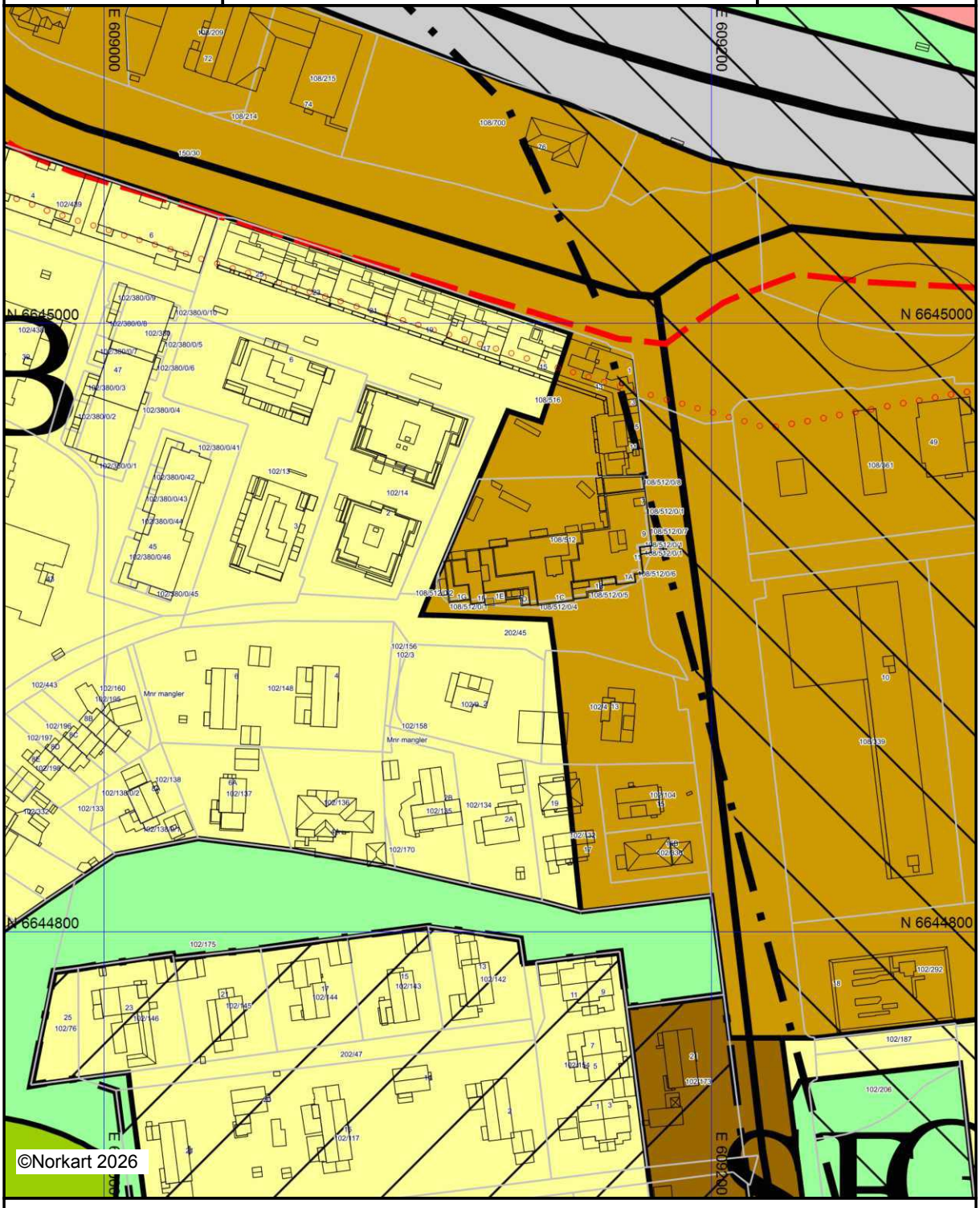
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1F
Utskriftsdato: 08.10.2026
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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

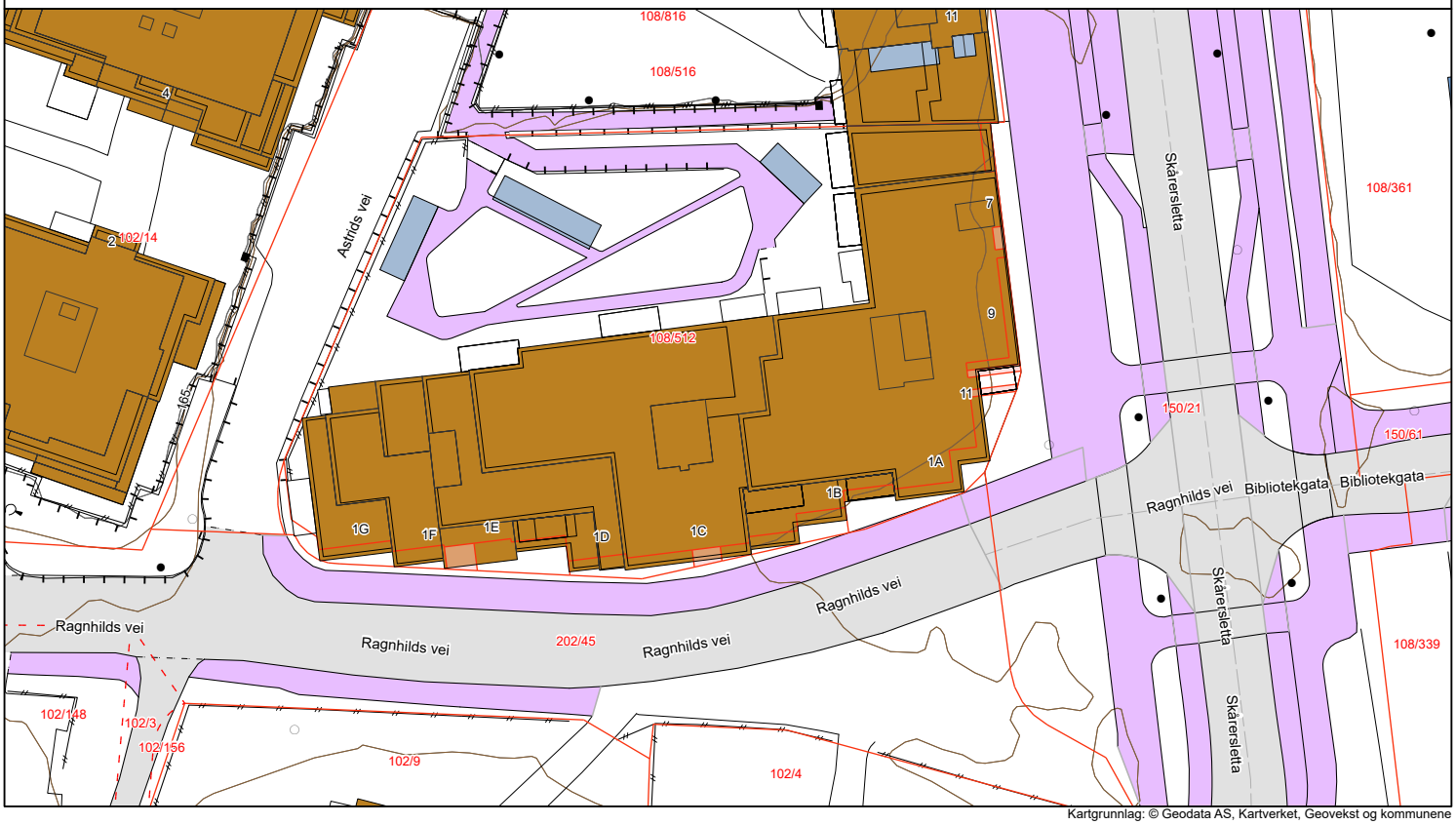
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Oversiktskart

Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/108/512/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 20 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.10.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

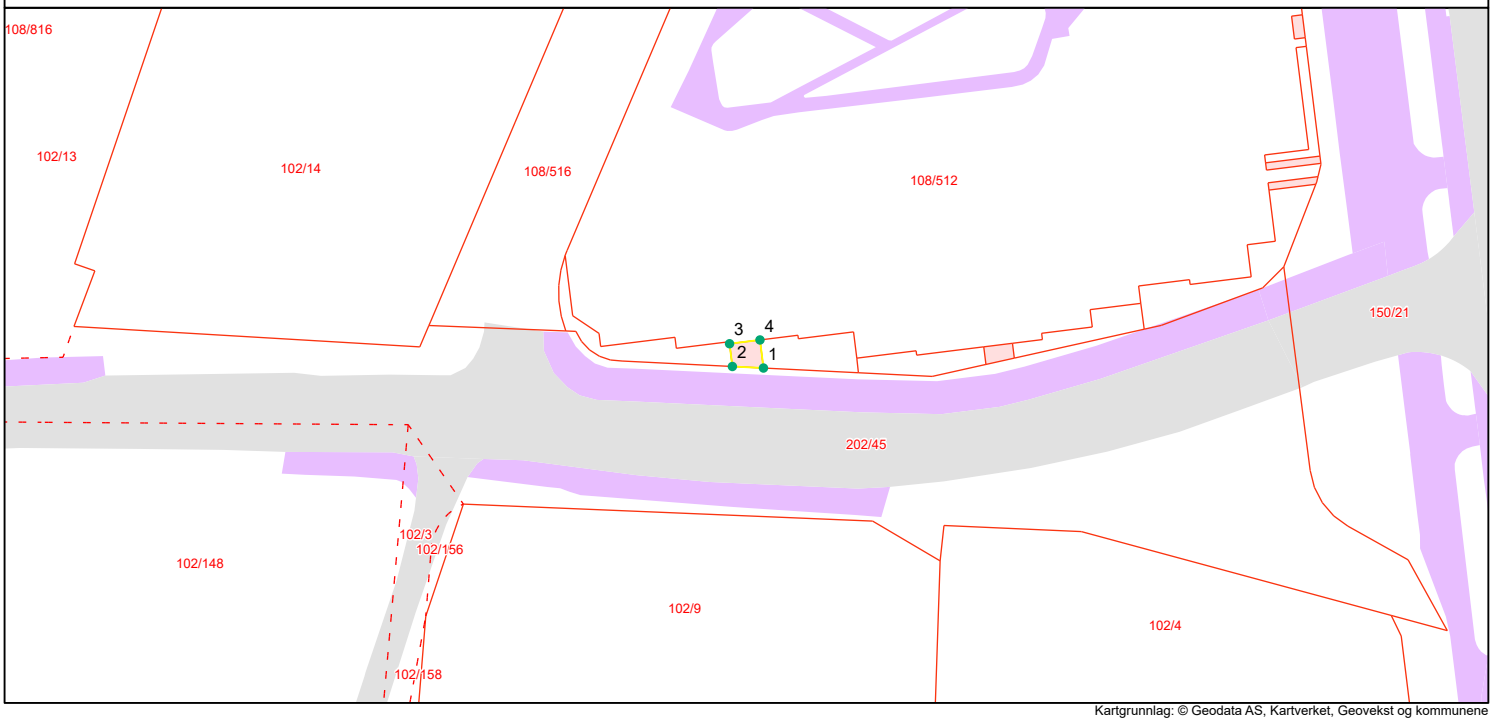
Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/108/512/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 7 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 7 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6644907.17	609128.67	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.91	0
2	6644907.32	609125.77	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.15	0
3	6644909.45	609125.5	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.86	0
4	6644909.8	609128.34	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.65	0

Matrikkelkart

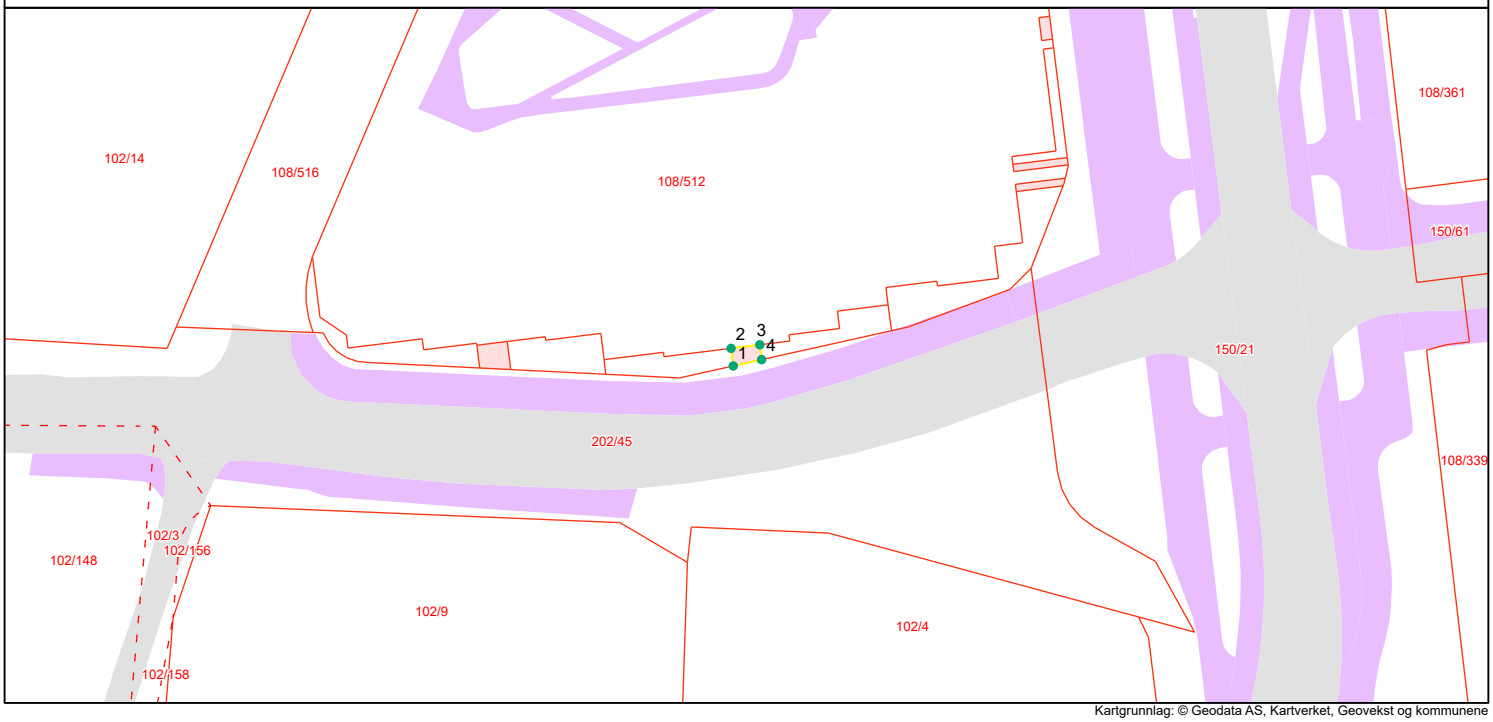
Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/108/512/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6644907.51	609149.44	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.66	0
2	6644909.15	609149.23	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.7	0
3	6644909.49	609151.91	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	1.4	0
4	6644908.1	609152.08	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.71	0

Matrikkelkart

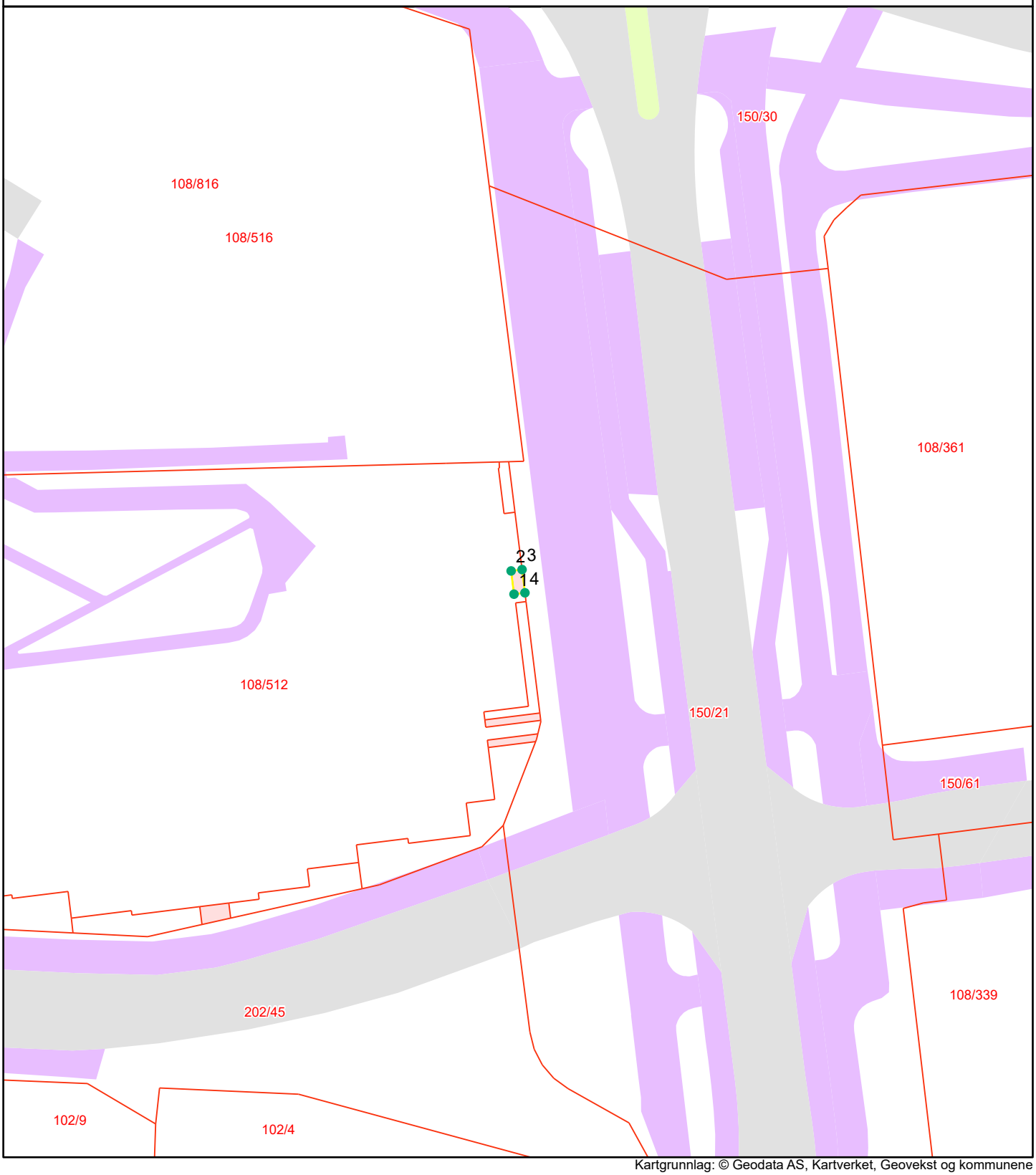
Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 Lørenskog**
Gnr/bnr: **3222/108/512/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6644937.94	609178.23	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.16	0
2	6644940.08	609177.96	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	1.02	0
3	6644940.2	609178.97	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	2.16	0
4	6644938.06	609179.24	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	1.02	0

Matrikkelkart

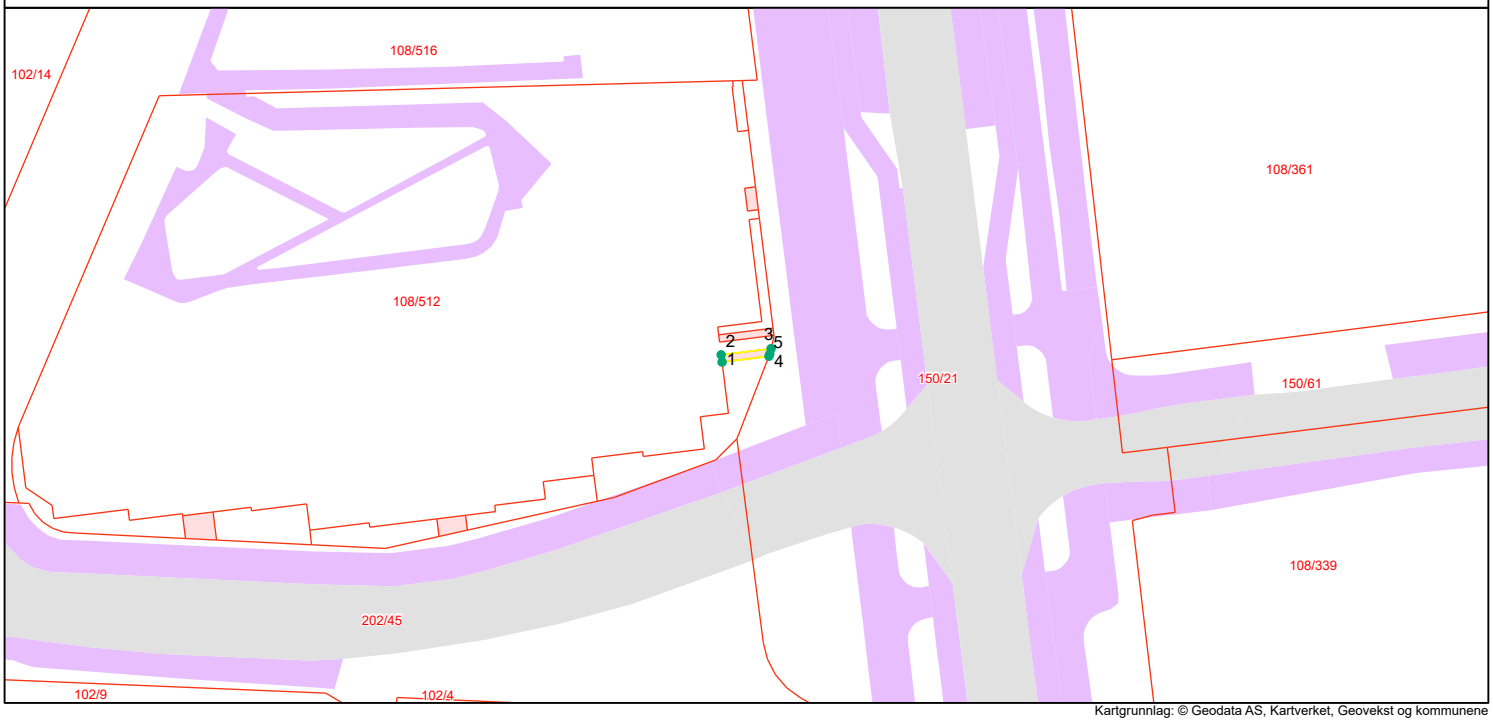
Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/108/512/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6644923.81	609175.85	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	0.68	0
2	6644924.49	609175.77	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.7	0
3	6644925.07	609180.43	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.52	0
4	6644924.57	609180.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.23	0
5	6644924.36	609180.23	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	4.41	0

Matrikkelkart

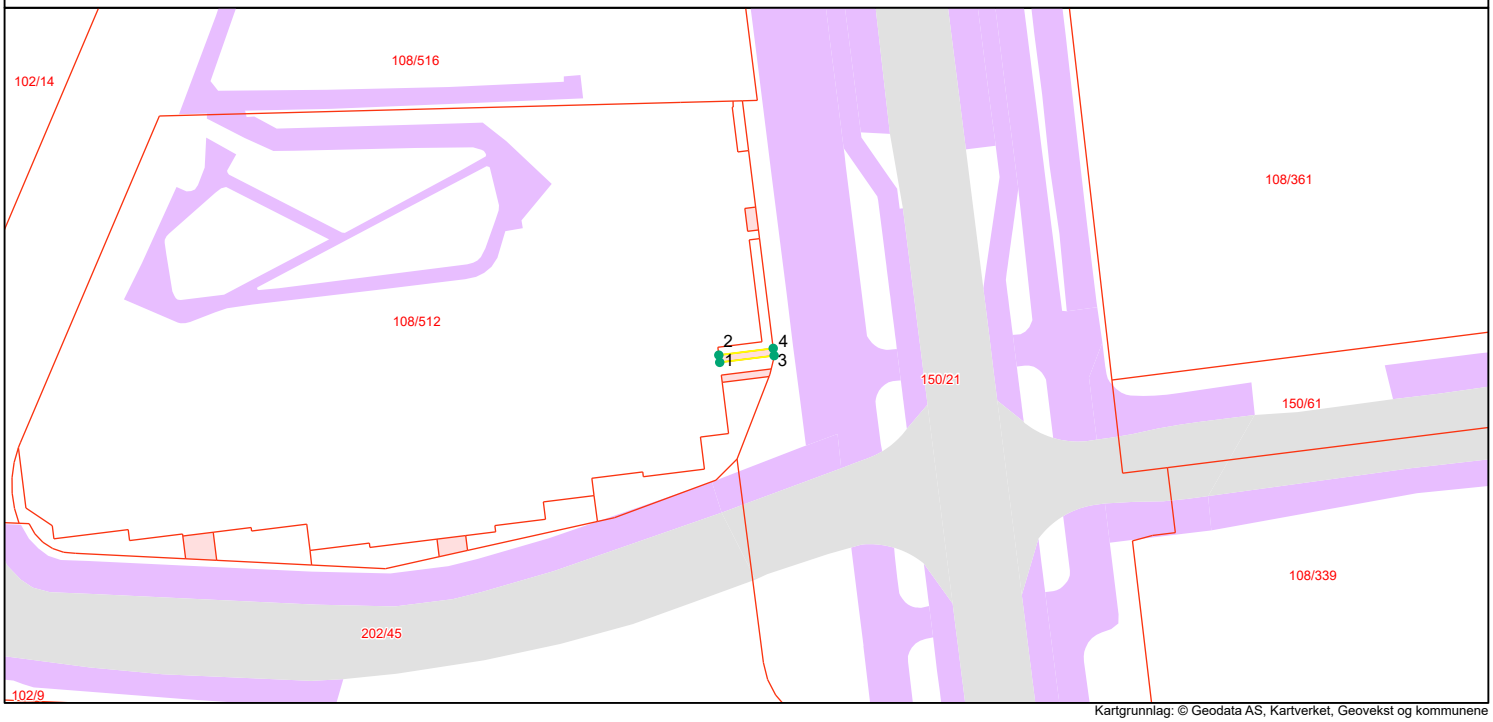
Adresse: **Ragnhilds vei 1F, 1473 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/108/512/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6644925.68	609175.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.68	0
2	6644926.36	609175.54	Ikke spesifisert	Hushjørne	Tatt fra plan	10	5.12	0
3	6644926.99	609180.61	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.68	0
4	6644926.31	609180.7	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.12	0

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1F
Dato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

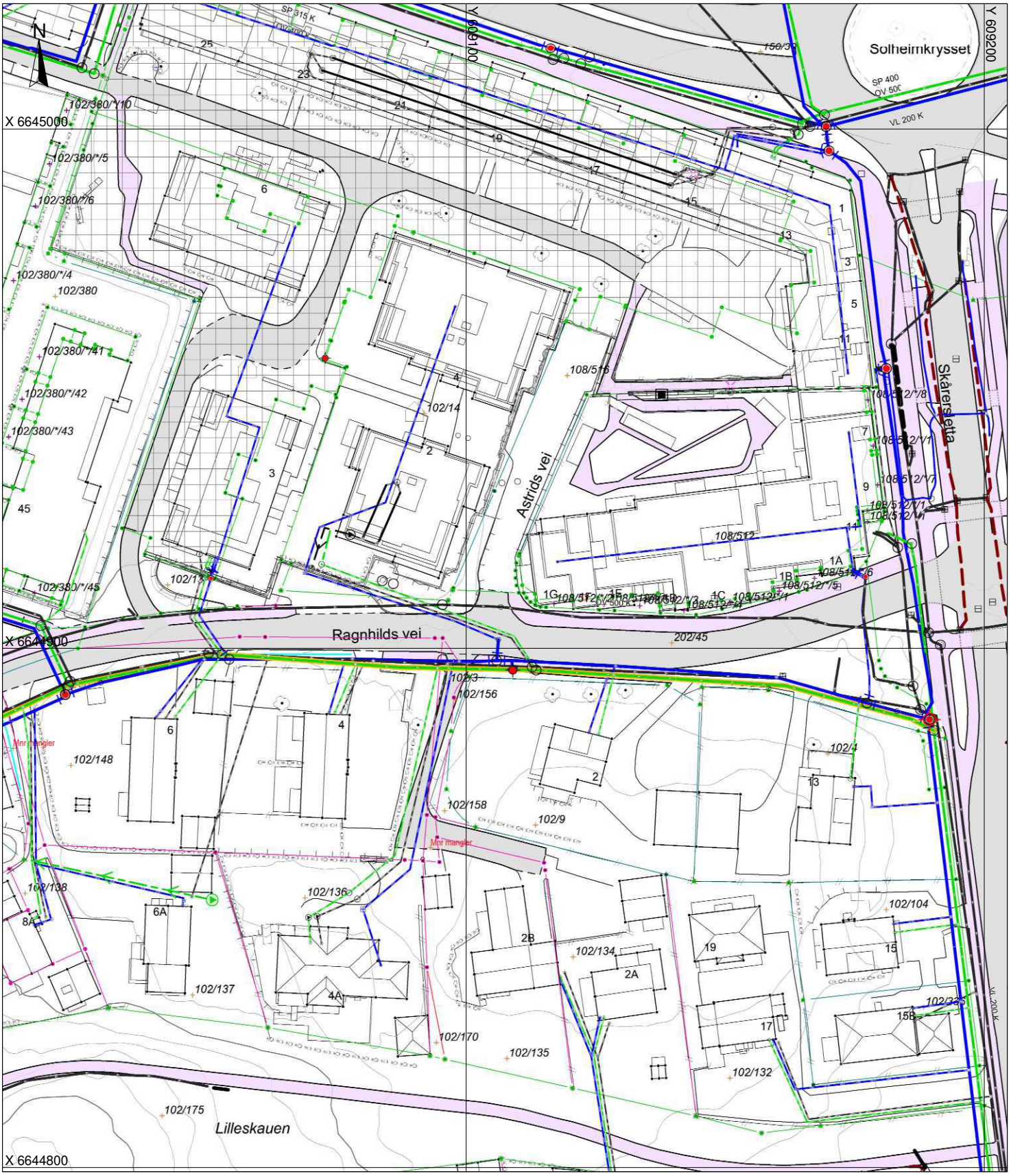
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **108** Bnr.: **512** Adresse: **Ragnhilds vei 1F**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

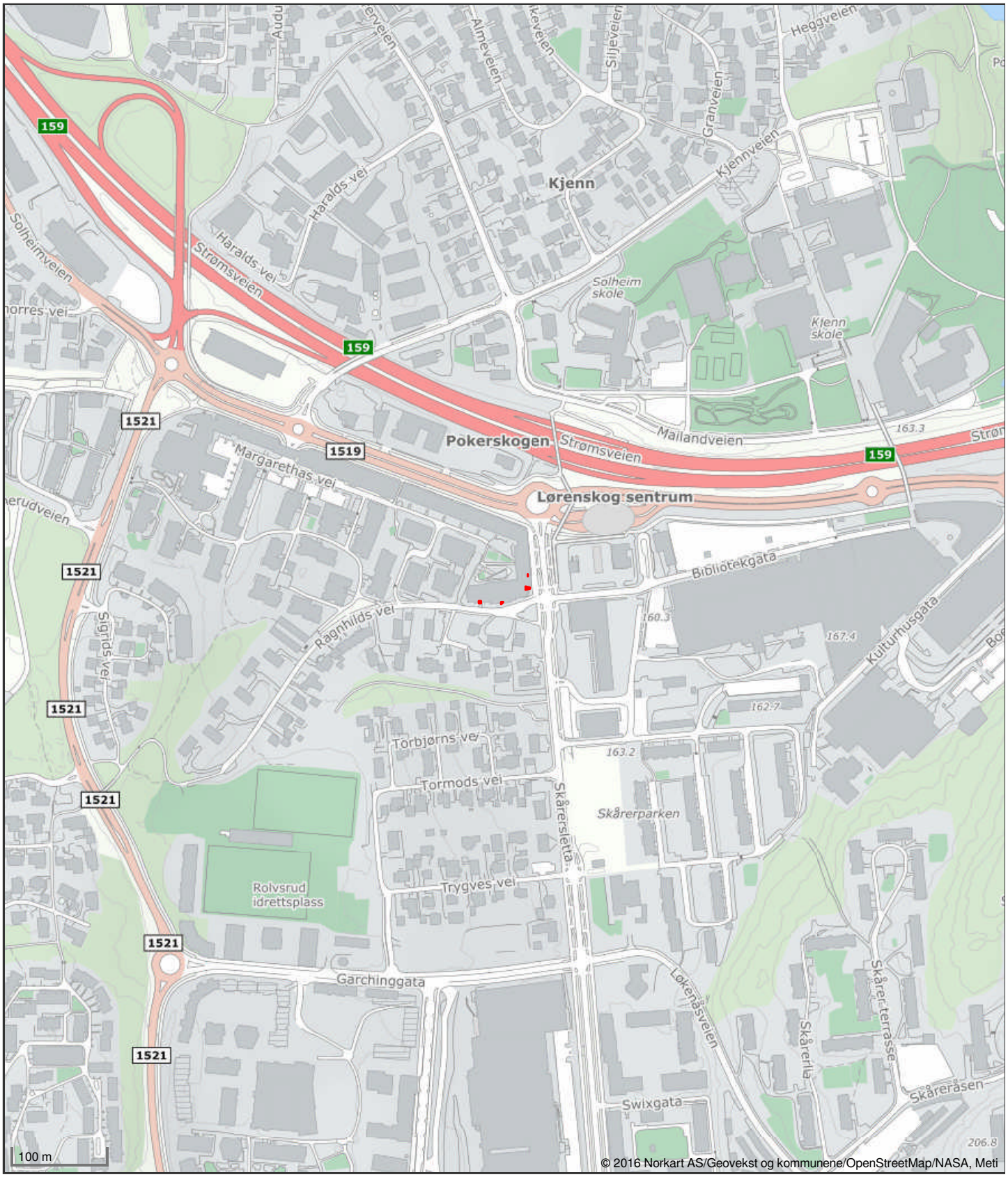
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Utskriftsdato: 08.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 108/512//1



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.

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1F
Utskriftsdato: 08.10.2026
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

013

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LØRENSKOG SENTRUM VEST - PRIVAT

§ 1

Avgrensning

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

§ 2

Formål

Området reguleres til:

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

§ 3

Fellesbestemmelser

Utnyttelse, plassering og høyder

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

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

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

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

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

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

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

Utomhusområder

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

Det skal avsettes minimum 30 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

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

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

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

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

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

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

Støy

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

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

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

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

Parkering

Parkeringsbehov skal løses innenfor planområdet.

For boliger ≥ 85 m^2 BRA kreves 1.25 parkeringsplasser

For boliger mellom 50 og 85 m^2 BRA kreves 1.0 parkeringsplasser

For boliger ≤ 50 m^2 BRA kreves 0.50 parkeringsplasser

For forretning og bevertning kreves 1.0 parkeringsplass per 100 m^2 BRA

For kontor kreves 0.7 parkeringsplass per 100 m^2 BRA

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

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

Sykkelparkering

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

Kontor skal ha 1.0 plass til sykkel per 100 m^2 BRA. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Forretning og bevertning skal ha 0.5 plass til sykkel per 100 m^2 BRA. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres nær inngang.

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

Atkomst

Avkjørsler er vist med pil på plankart.

Overvannshåndtering

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

Fjernvarme

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

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

Skiltplan

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

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende materiale inngå:

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

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende materiale inngå:

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

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

§ 4

Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Boligbebyggelse

Utforming

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

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

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

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

§ 4.2 Bolig/forretning/kontor

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

Utforming

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

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

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

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

Parkering og varelevering

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

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

§ 4.3 Bolig/forretning/bevertning/kontor

I 1. etg. tillates forretning på inntil 2 000 m^2 BRA.

Utforming

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

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

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

Søppelcontainere og søppelkomprimator skal skjermes. Utelagring er ikke tillatt.

Varelevering

Varemottak skal skjermes for innsyn fra omkringliggende områder.

§5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg

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

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

Gangareal

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

Det tillates etablert sykkelparkering.

§6

Bestemmelsesområde – utforming, felt #1

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

Passasjen skal inngå i utomhusplan som vedlegges rammesøknad.

§7

Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

Oversendelse til administrasjonen

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

Lørenskog kommune

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

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	17/3454- 277		06.09.2021

Midlertidig brukstillatelse - del 1 - Boligblokk

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

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

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

Tidligere tillatelser:

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

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

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

Vilkår før søknad om ferdigattest

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

Ferdigstillelse og sluttkontroll

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

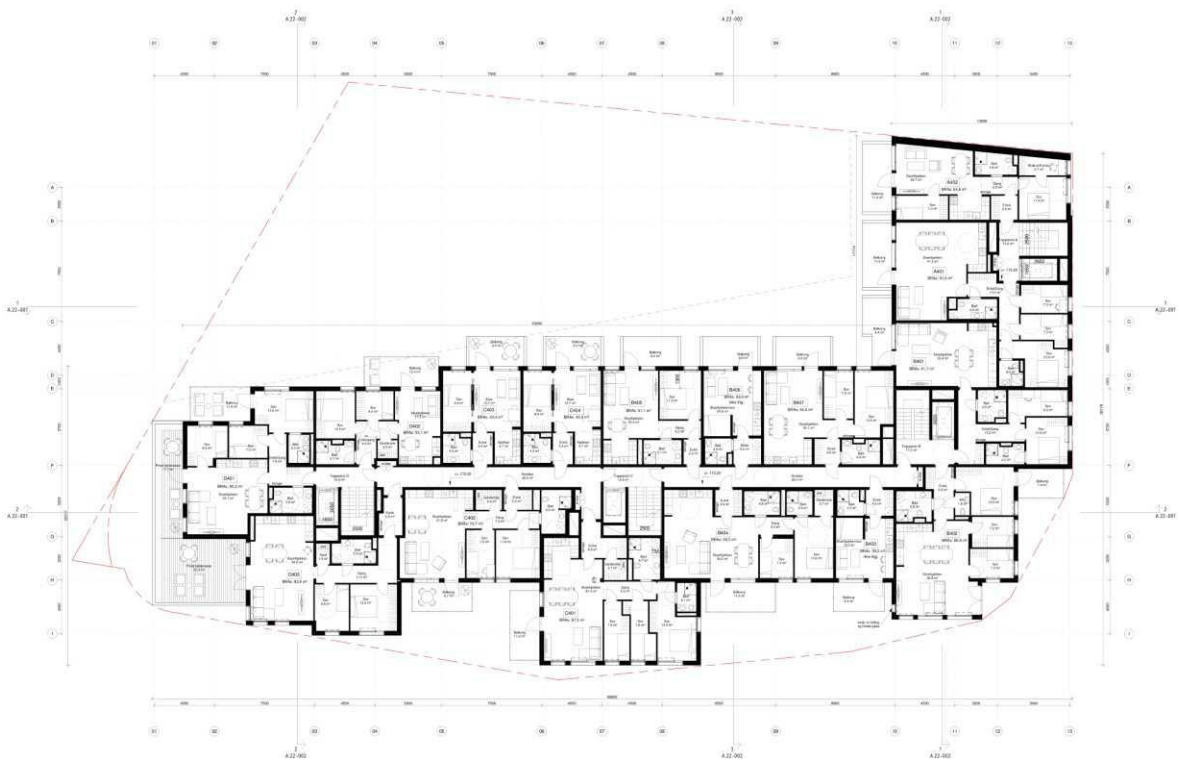
Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

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

Intern kopi til:



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
04	08.11.2018	Oppdaterte tegninger til rammesøknad	Team	SOTHL
03	05.11.2018	Endringer iht. samtale med RIB.	Team	SOTHL
02	23.10.2018	Revisjoner på planløsninger iht. kommentarer fra RIB og RIV. Endret hjørneløsning. Flyttet vindu for veggen	Team	SG
01	15.10.2018	Kommuneinnsynsmøte oppstilt	Team	TRLLGB

Skala: A.11-040

Innhold: Plan 4

Tiltakshaver: AS Globusgården

Kontakt cvt.: 1472 Lørenskog

Tiltakshaver

Prosjekt: Sentergården

Prosjektnr.: 10-17-0101

ARK	Dark Arkitekter AS	RIB	Brinas & Strand Rådgivar AS
RIB	Eiendig AS	RIV	
GRU		EL	
LAN		SAN	
RIBr	LRM Landskap AS		
RIVv	Flotsafe AS		
RIVs	Asplan Viak AS		

Dark Arkitekter AS

GRAMMENSVEIEN 106 0277 OSLO

TLF: 23 13 12 26 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Innhold: Plan 4

Tegningsstatus: Rammesøknad

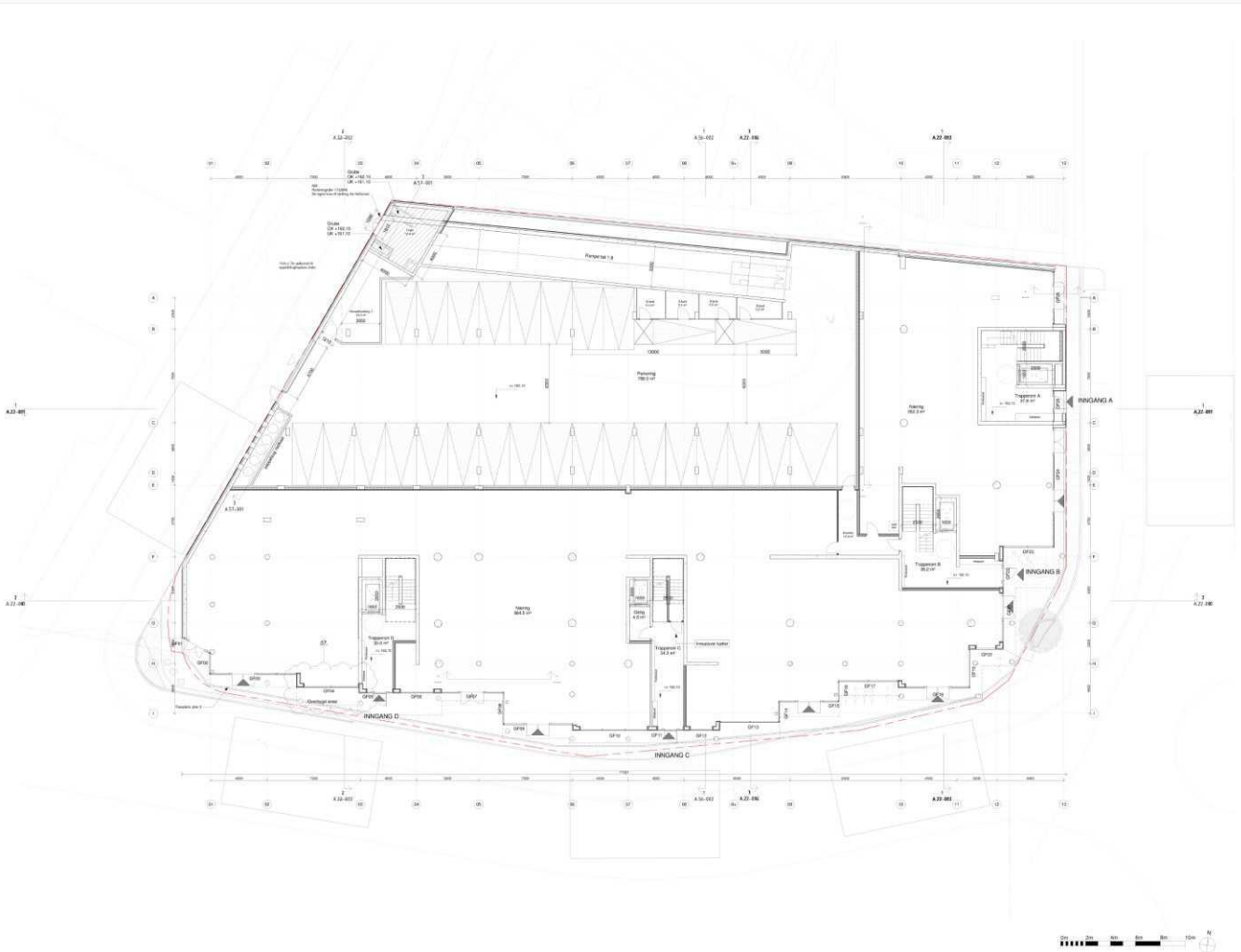
Gnr. / Bnr: 108/512

Vedlegg nr.: E-07

Skala: A0/1:100

Tegningsnr: A.11-040

Revisjon: 04



Overskrift Sportsbutikk			
Etasje	Areal	Navn	Areal
Plan LG	272.9 m²	G-bod	B4
Plan LG M	172.8 m²		
Plan U	114.8 m²	G-bod	B5
Plan U -25	114.8 m²		
Plan 1	21.7 m²	G-bod	A
Plan 1 -4	21.7 m²		
Sportsbutikker totalt: 69	413.4 m²		

Oversikt parkeringsplasser			
Etasje	Formål	Type	Antall
Plan 1	Bolig	Parkeringsplass	14
Plan 1	Næring	HC-plass	1
Plan 1	Næring	Parkeringsplass	12
Plan 1 -27			
Plan LG	Bolig	HC-plass	3
Plan LG	Bolig	Parkeringsplass	56
Plan LG -72			
Parkeringsplasser totalt: 86			

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
010	13.11.2019	Endringsskrivet	SG	TAL
09	09.09.2019	Revidert trafikkområdet iht. innspill fra RIE	SG	TAL
08	09.08.2019	Revidert bod- og parkeringsbalanse.	SG	TAL
07	13.05.2019	Parte plassert GF04	GMH	TAL
06	17.01.2019	Revidert i samarbeid med RIB, justeringer iht. søknadsmøte.	SG	TAL
05	06.11.2018	Oppdatering regninger til sammeeiermøt	Team	SG/TAL
04	05.11.2018	Endringer iht. samtale med RIB.	Team	SG/TAL
03	23.10.2018	Revisjoner på plantegninger iht. tilbakemeldinger fra Kraunt. Revidert hjemmelavtrag. Plassert garasjer for leiligh	Team	SG
02	15.10.2018	Kontrahentgjennomlesg oppdatert.	Team	TRL/SE
01	15.10.2018	Revidert nedgravningsrampen og trafikkområder iht. møte med RIB.	Team	TAL

Skala: 1:100 | Tegning nr.: A.11-010 | Index: 010

Innhold: Plan 1

Tiltakshaver: AS Globusgården
Adresse tbf.: 1472 Lørenskog

insenti

Tvistefrie tresoner:

Prosjekt: Sentergården | Prosjektnr.: 10-17-0101

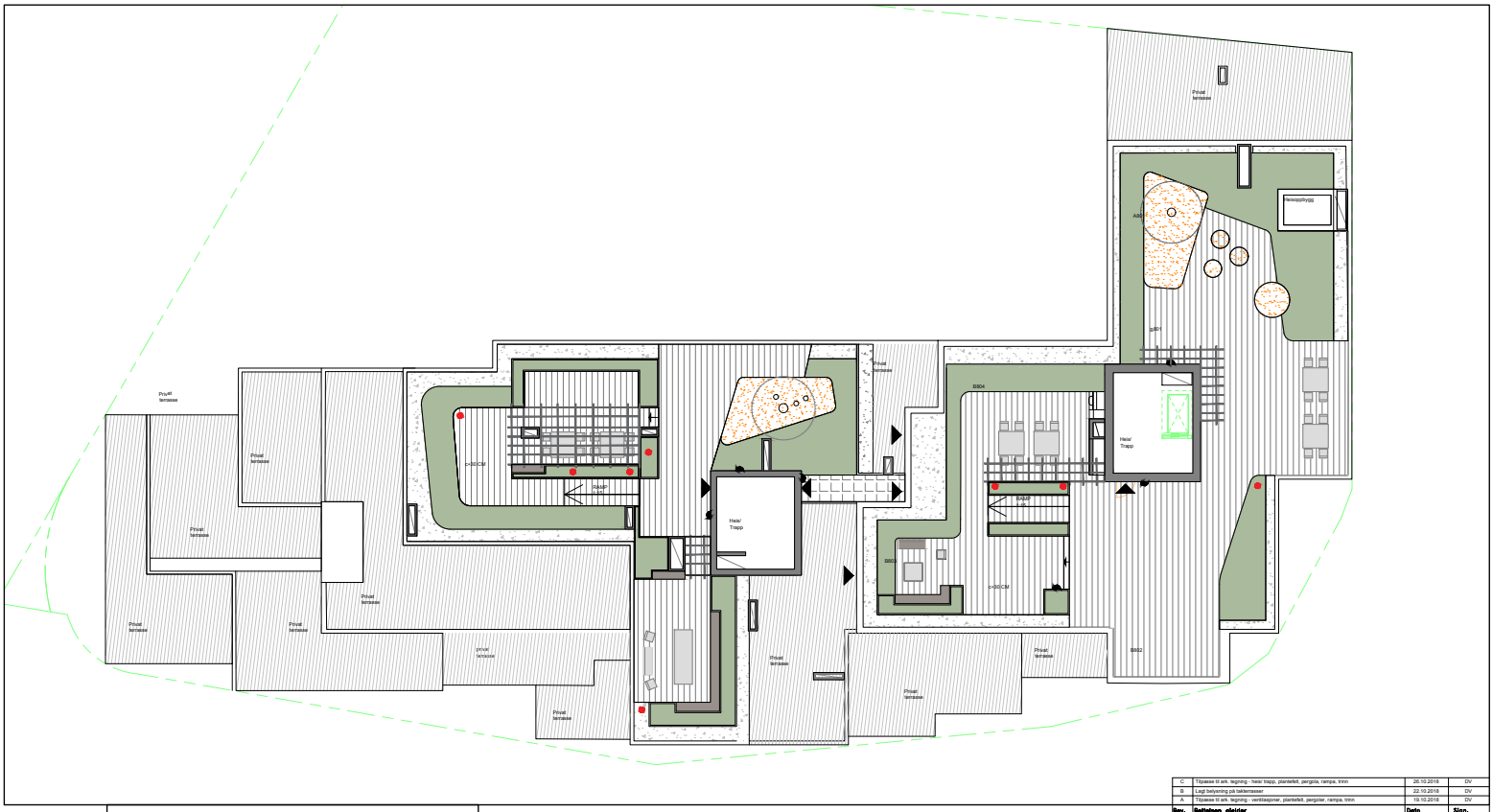
ARK	Dark Arkitekter AS	RIVA	Bråstein & Strand Akustikk AS
RIE	Prosj.ing Elkin Rakhar AS	RIBr	
RIE2		RIBr2	
LARK	LARK Landskap AS		
RIBR	Firkanta AS		
RIYa	Asplan Viak AS		

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

Innhold: Plan 1

Tegningsfase	Grn. - Elm	Valggrupp.
Detaljprosjekt	108/512	E-04

Skala:	Tegningsnr.	Index
A0/1:100	A.11-010	010



Tegnforklaring

- Plantefelt
- Tre terrasse
- Privat terrasse
- Grus
- Lekeplass (Plasstøpt gummi)
- Plantekasse
- Ventilasjon
- Belysning

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.
C	Tilpasse til ark. løsning - heis/ trapp, plantefelt, pergola, ramps, trinn	26.10.2018	DV
B	Lagt belysning på takterrasser	22.10.2018	DV
A	Tilpasse til ark. løsning - ventilasjoner, plantefelt, pergolar, ramps, trinn	19.10.2018	DV

Oppdragsgiver: Insenti AS

Prosjektnr: 201824

Tegningsnavn: Rammesøknad rev.

Astrids Vei 1
Sentergården
Utomhusplan - Takterrasser

Dato: 12.10.2018

Tegnet: TM/ DV

Kontr.: YD

Målestokk/Termått: 1:100 A1
1:50 A3

LARK LANDSKAP

Tegning nr.: LA 01 200

Rev.: C

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613278522
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
931546309	Globusgården AS		c/o Insenti AS, Postboks 1243 Vika, 0110 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	108	512

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	108	512	0	1	13125 / 13994	Samleseksjon bolig	Ja	Ja
3029	108	512	0	2	869 / 13994	Næringsseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 785695 Tinglyst: 28.06.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/785695/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-08 09:47

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog	P.b 304, 1471 Lørenskog	907 82 347

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bjørn R Grepperud	231158	brg@insenti.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Dronning Mauds Gate 10	0250	Oslo	90 99 19 32

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	108	512	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931 546 309	AS Globusgården	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	13125	BG	13				25				37				49			
2	N	869	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		13994		Nevner =		13994													

Dato	Innsenderens underskrift
1.09.2020	Bjørn R Grepperud

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
1.09.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 1.09.2021	M Ameln	MORTEN CHRISTIAN AMELN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	108	512	

Dato	Underskrift	Stempel
21/10-20	Jorunn Almotte	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
1/9-2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

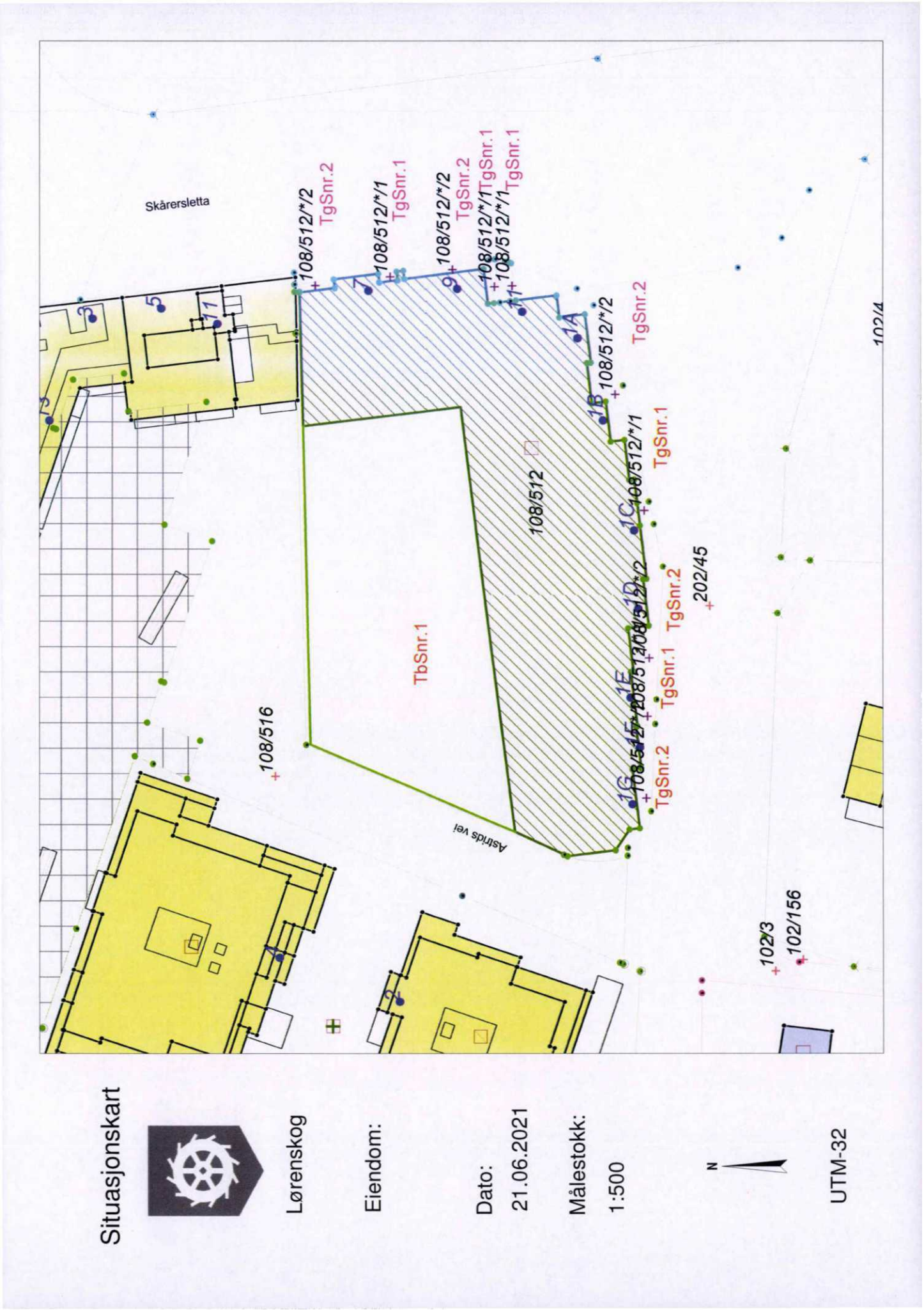
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

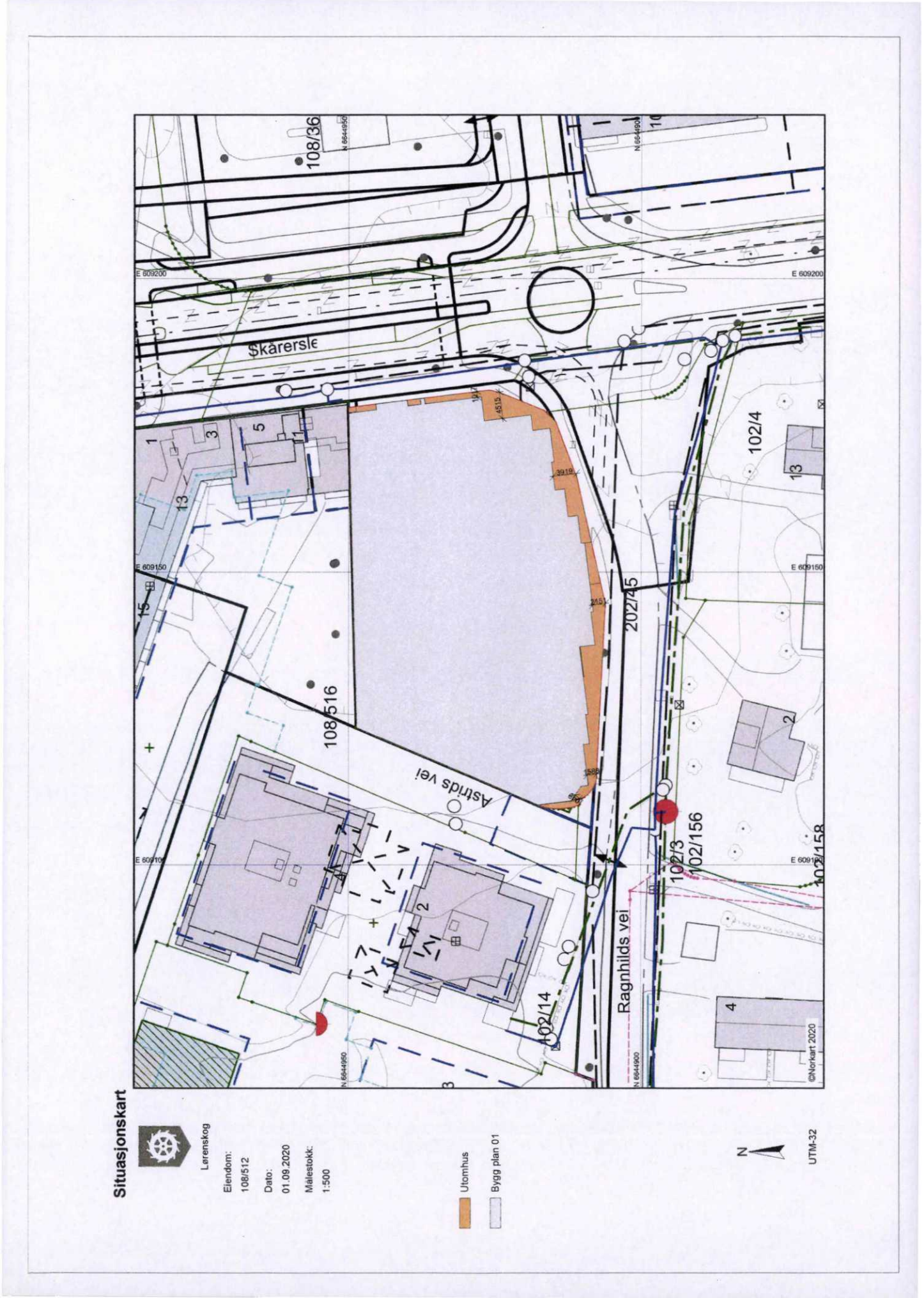
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

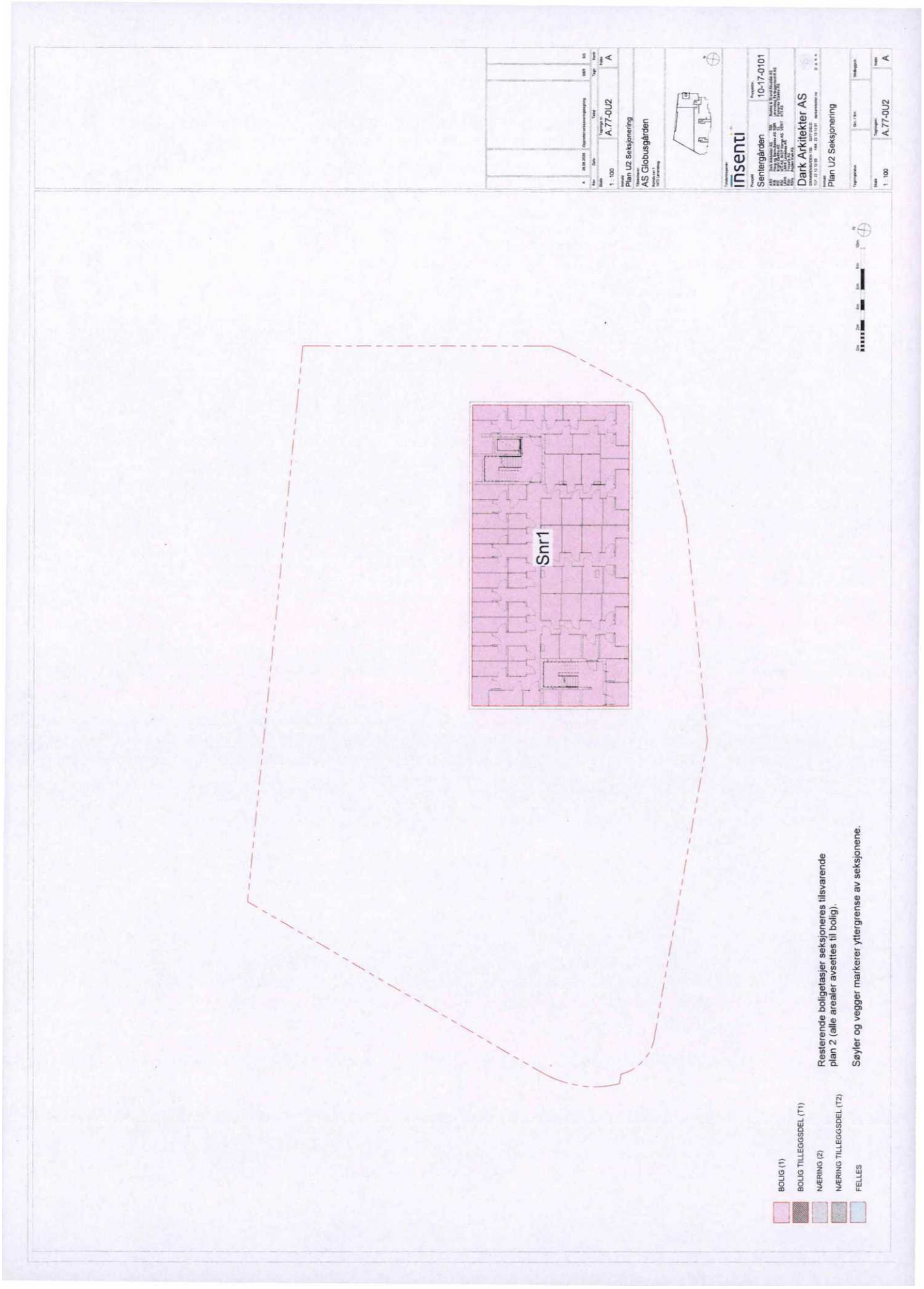
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

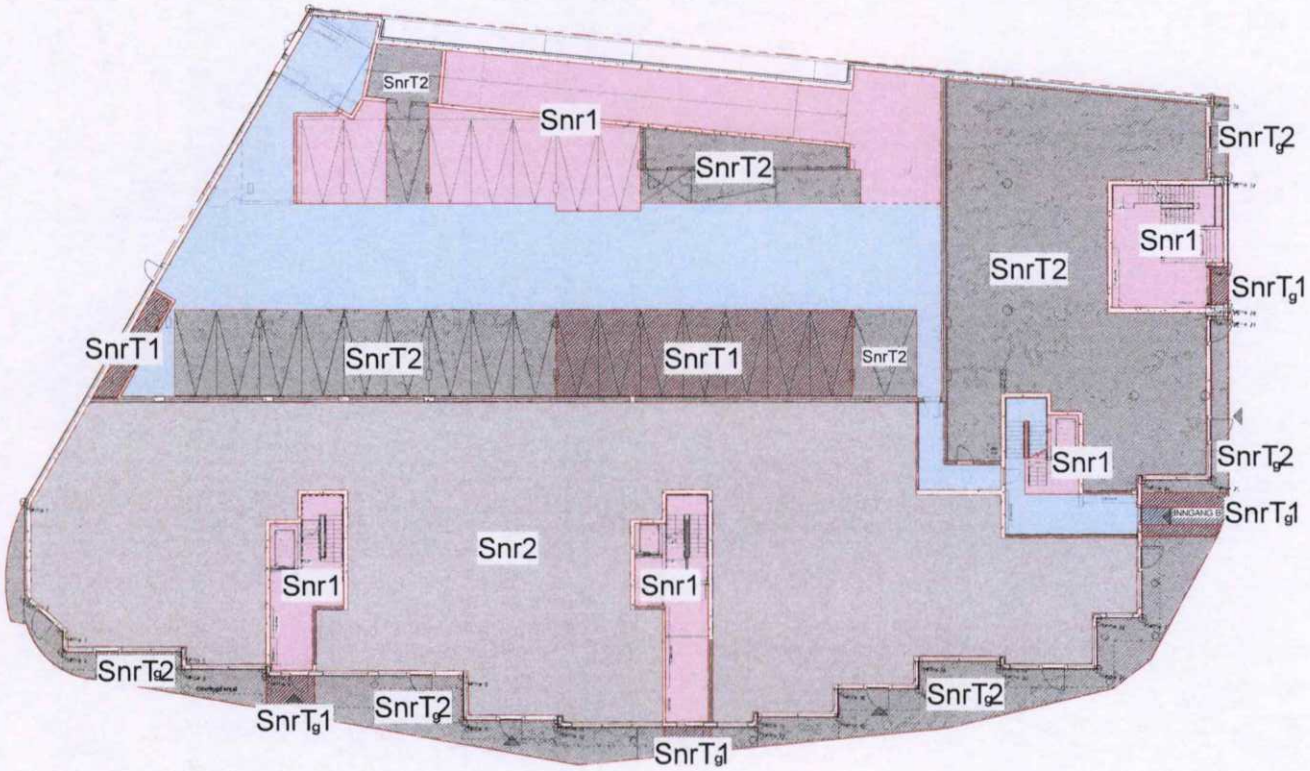
Dato	Innsenderens underskrift
1.9.2020	Bjørn Robberstad


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
21.06.2021
Målestokk:
1:500
N
UTM-32
Skårersletta
Åstrids vei
108/512/*/2 TgSnr.2
108/512/*/1 TgSnr.1
108/512/*/2 TgSnr.2
108/512/*/1 TgSnr.1
108/512/*/1 TgSnr.1
108/512/*/2 TgSnr.2
108/512/*/1 TgSnr.1
108/512
TbSnr.1
108/516
202/45
102/3
102/156
102/4
1A
1B
1C
1D
1E
1F
1G


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
108/512
Dato:
01.09.2020
Målestokk:
1:500
Utomhus
Bygg plan 01
N
UTM-32
©Norkart 2020
Skårersle
Astrids vei
Ragnhilds vei
108/36
108/516
202/45
102/4
102/3
102/156
102/158
102/14
E 609200
E 609150
N 6644950
N 6644900


Plan U2 Seksjonering
AS Globusgården
1 : 100
A.77-0U2
A
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan U2 Seksjonering
1 : 100
A.77-0U2
A
Snr1
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Resterende boligetasjer seksjoneres tilsvarende plan 2 (alle arealer avsettes til bolig).
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.


Snr1
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Resterende boligetasjer seksjoneres tilsvarende plan 2 (alle arealer avsettes til bolig).
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
Plan U1 Seksjonering
A.77-0U1
01
1 : 100
AS Globusgården
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS



BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES

Resterende boligetasjer seksjoneres tilsvarende plan 2 (alle arealer avsettes til bolig).

Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
D	28.09.2020	Oppdatert seksjoneringsplegning	GBH	SIG
C	25.09.2020	Oppdatert seksjoneringsplegning	SIG	TKL
B	22.05.2020	Revidert seksjoneringsplegning Plan 1	SIG	TKL
A	07.03.2020	Revidert seksjoneringsplegning Plan 1	KOG	SIG

Skala: 1 : 100
Tegnings nr.: A.77-001
Index: D

Innhold: Plan 1 Seksjonering

Tiltakshaver: AS Globusgården
Apotek vei 1
1473 Lørenskog

Totalrådgiver: insenti

Prosjekt: Sentergården
Prosjektnr.: 10-17-0101

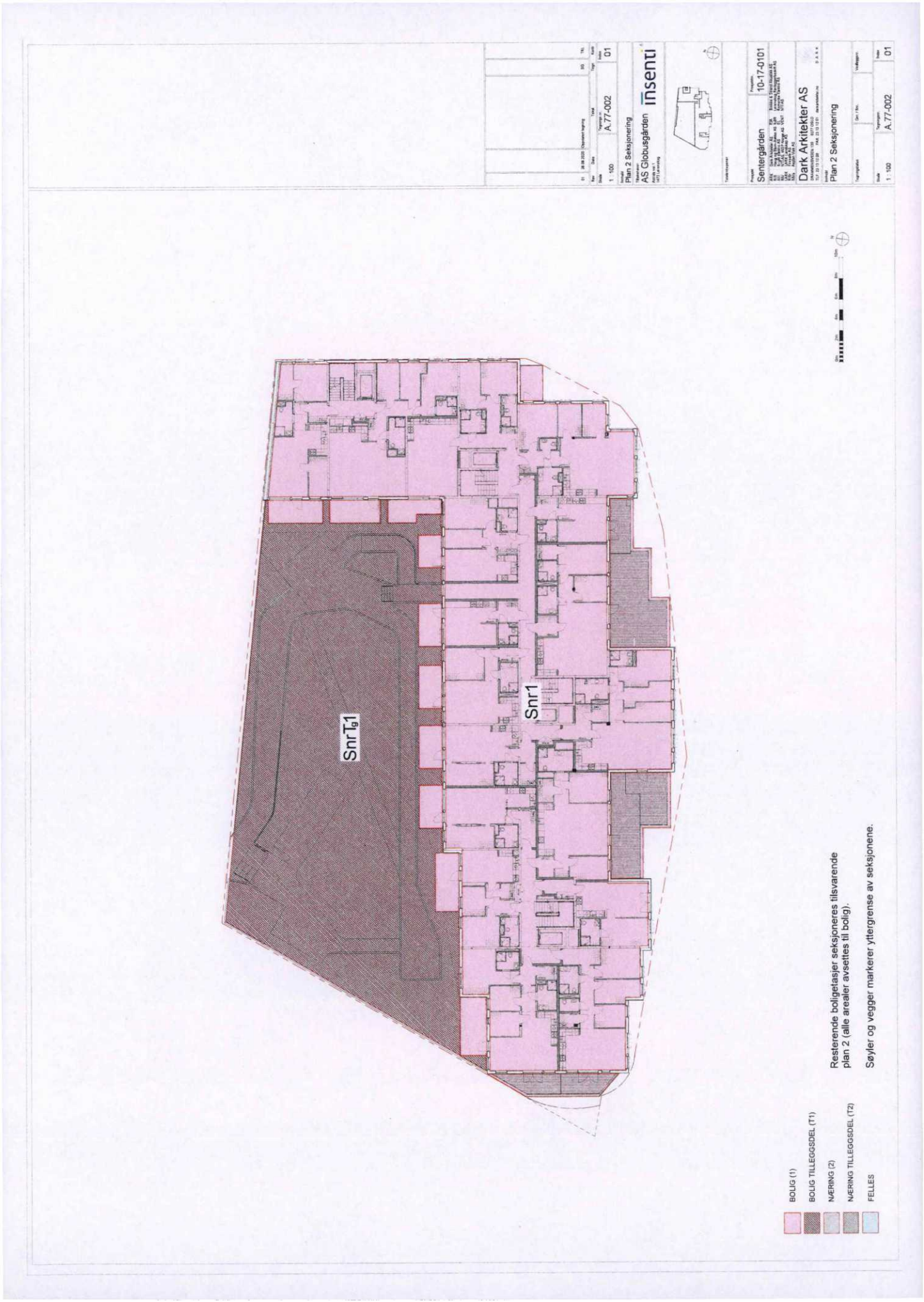
Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no

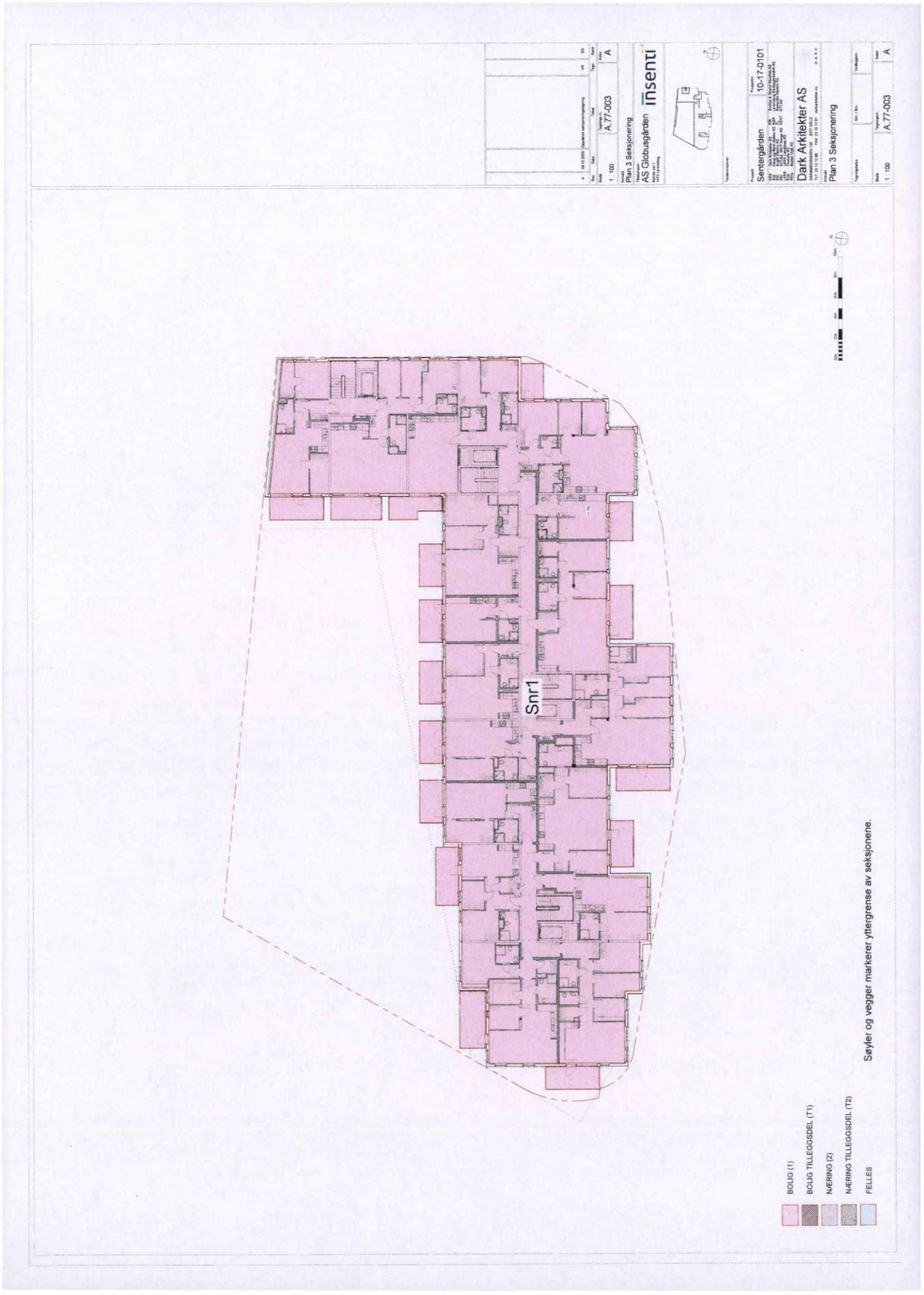
Innhold: Plan 1 Seksjonering

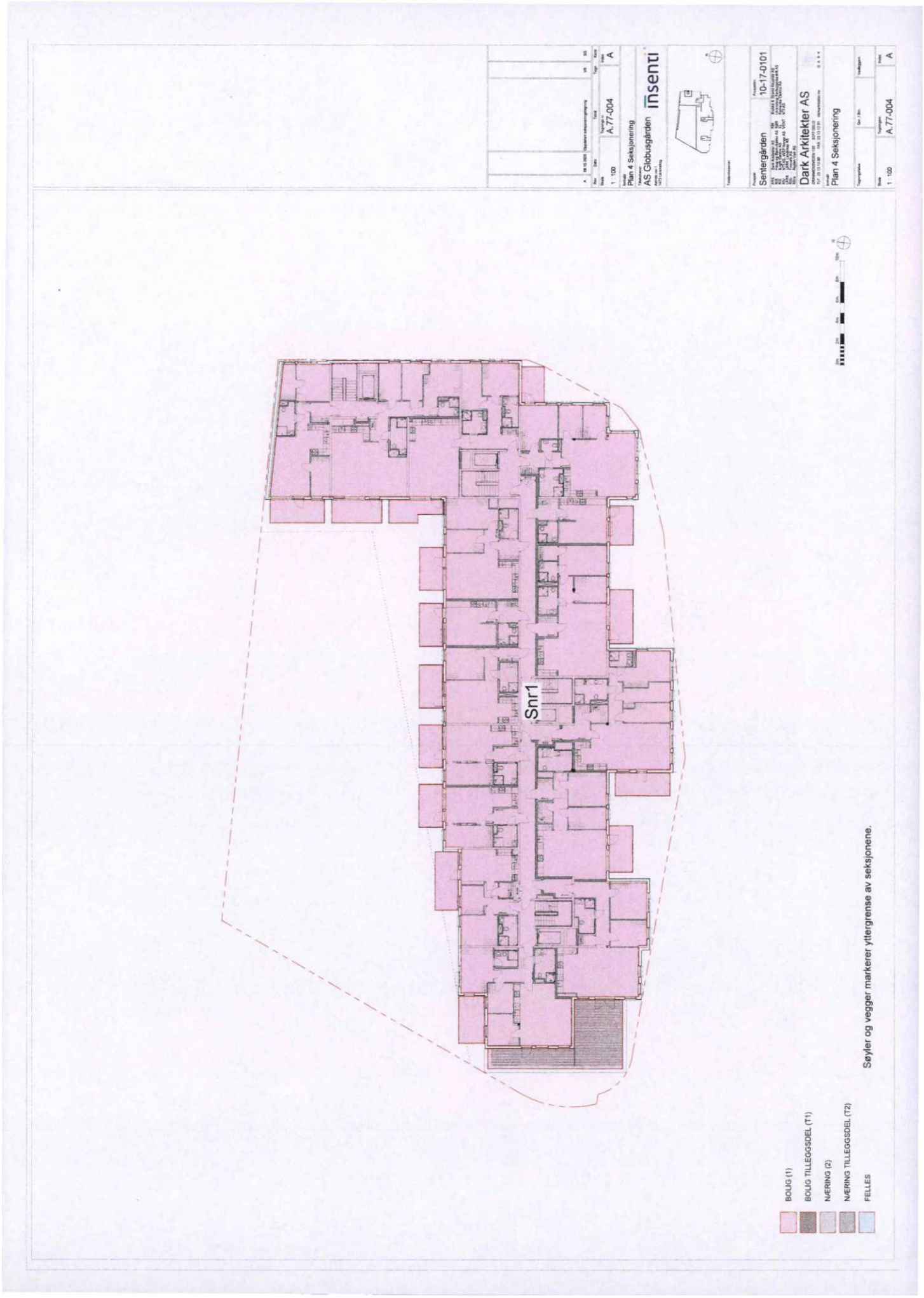
Tegningsstatus | Grc. / Sm. | Vedlegg nr.

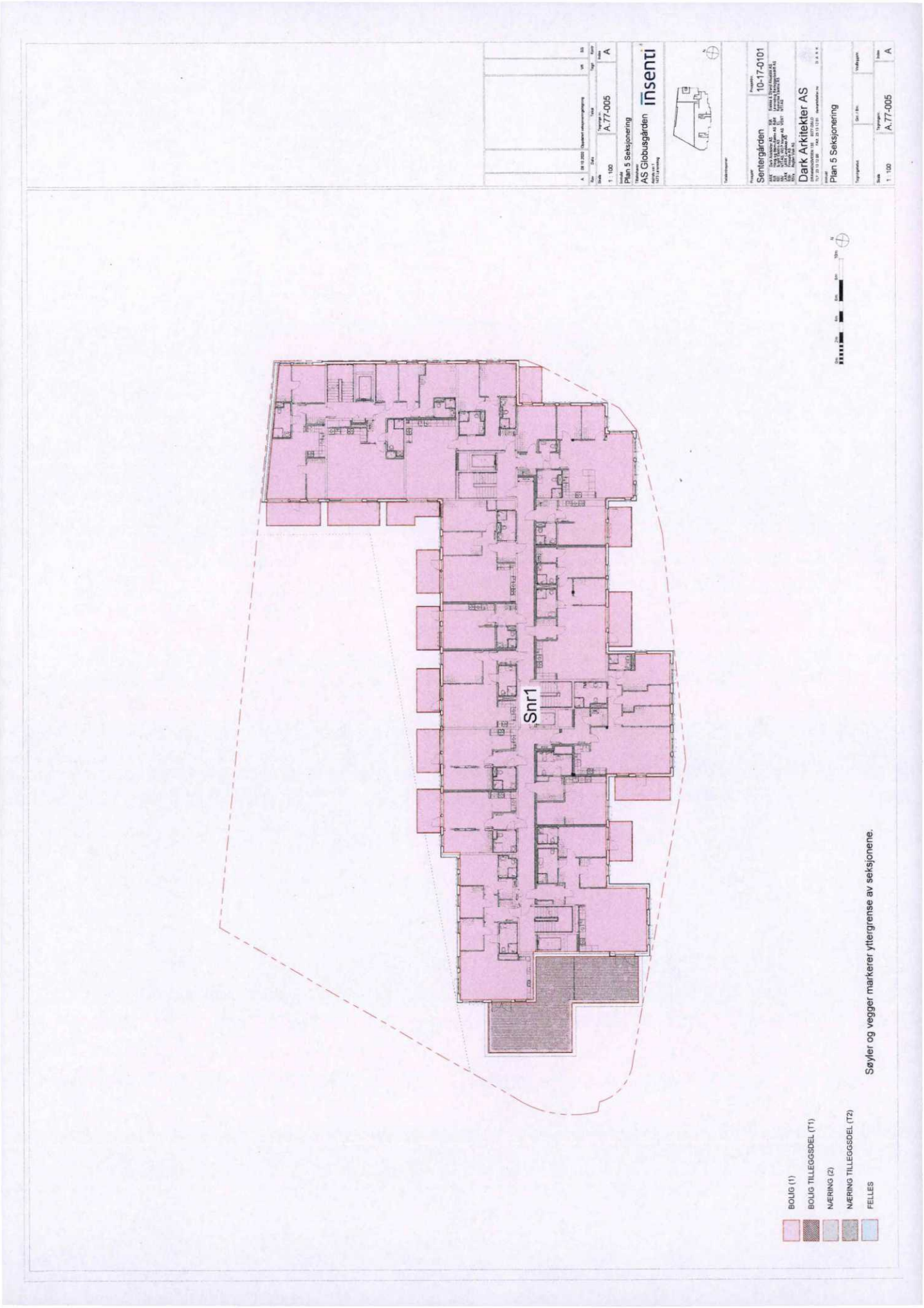
Skala: 1 : 100
Tegningsnr.: A.77-001
Index: D

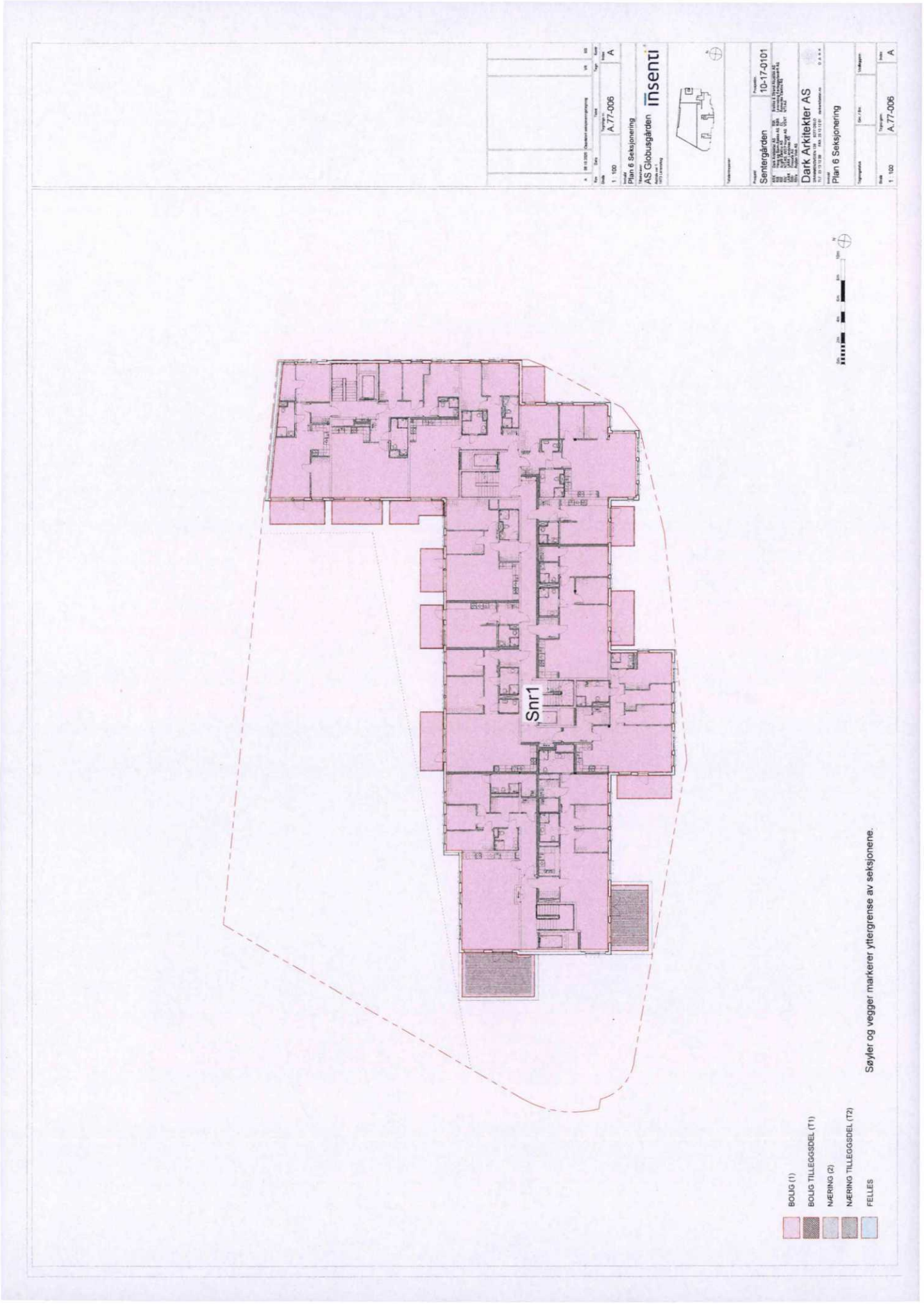
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/785695/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-08 09:47

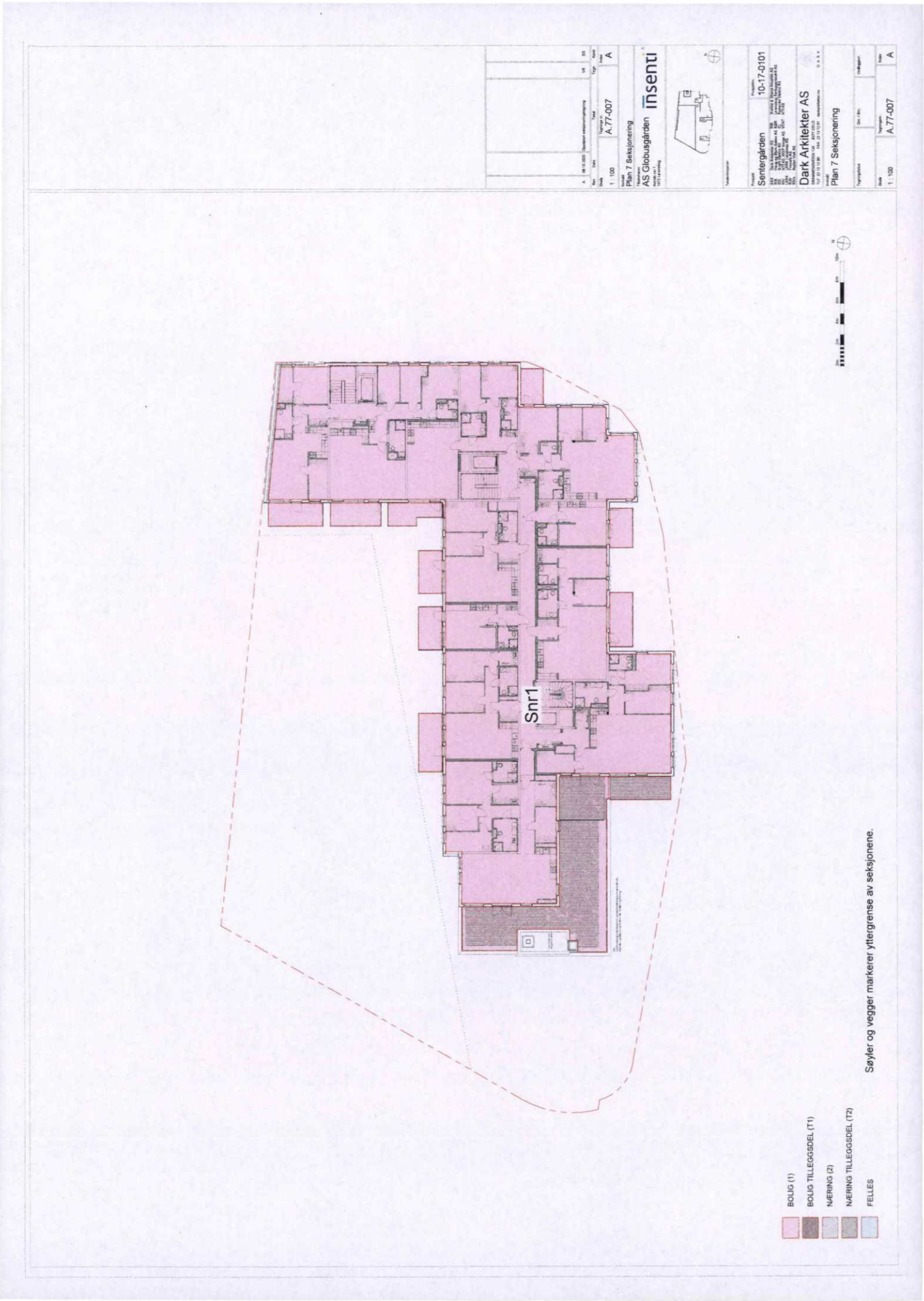

Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan 2 Seksjonering
AS Globusgården
Insenti
Plan 2 Seksjonering
A.77-002
01
1 : 100
SnrTg1
Snr1
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Resterende boligetasjer seksjoneres tilsvarende plan 2 (alle arealer avsettes til bolig).
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.

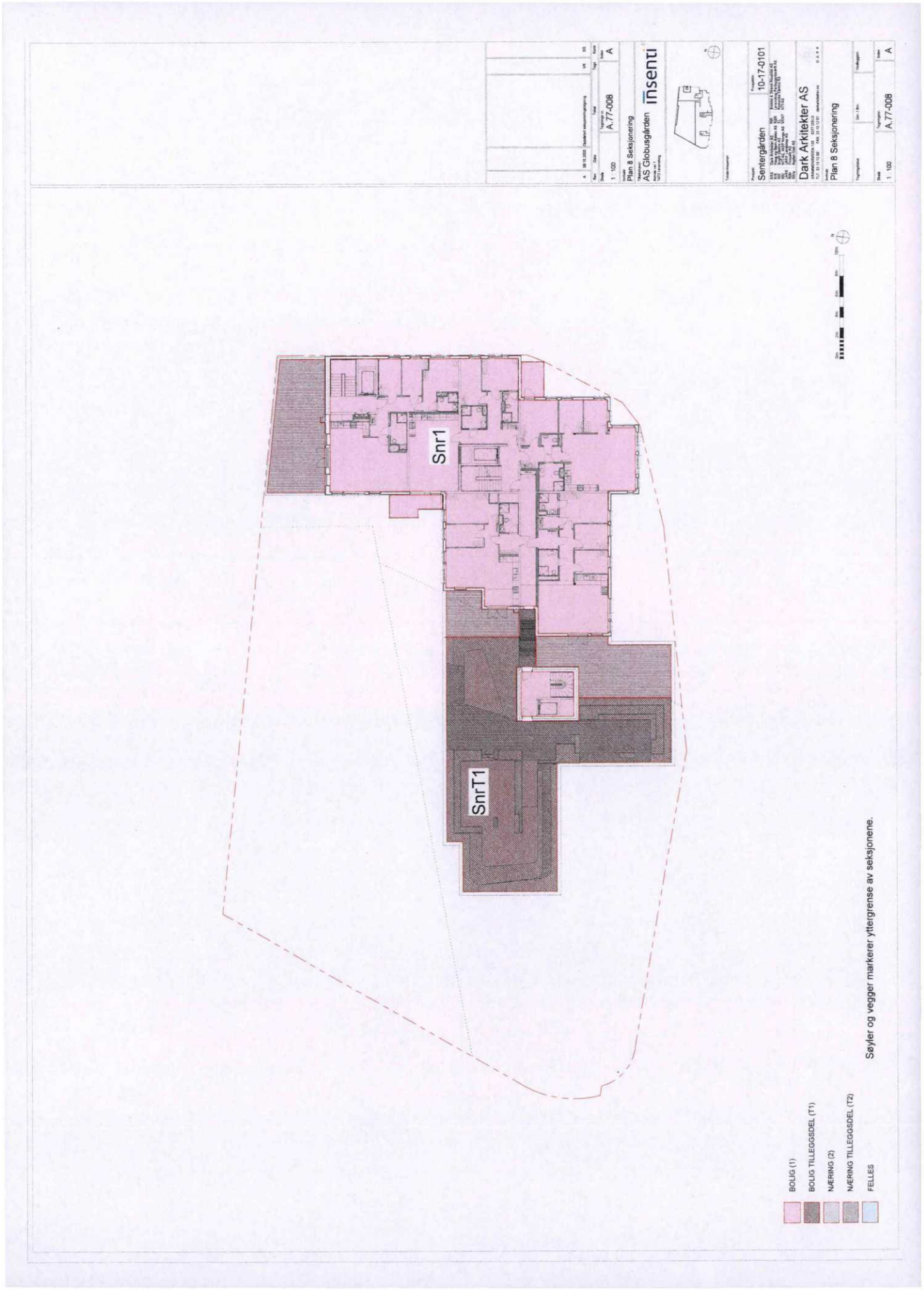

Snr1
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Plan 3 Seksjonering
A.77-003
AS Globusgården
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan 3 Seksjonering
A.77-003

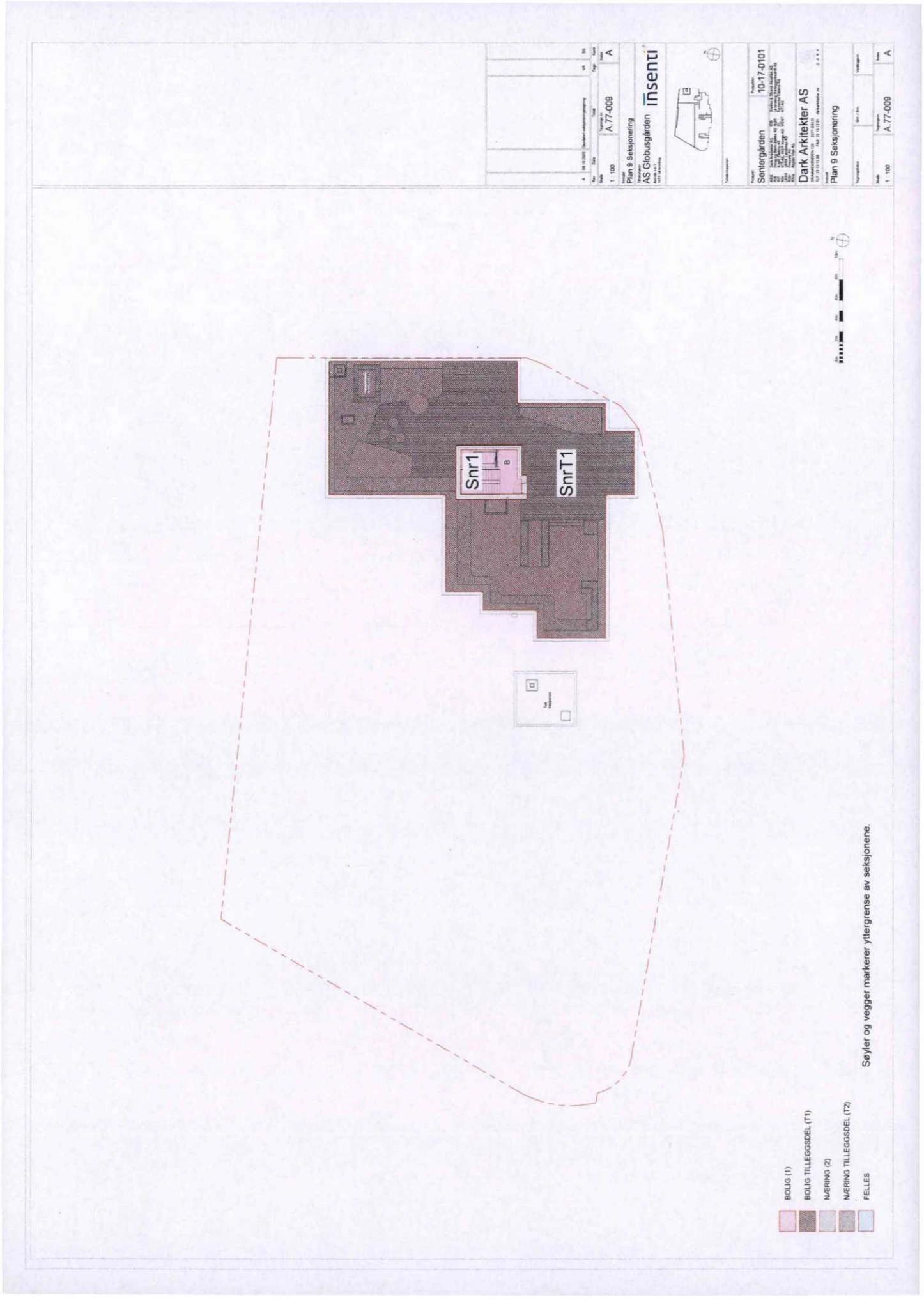

Plan 4 Seksjonering
A.77-004
AS Globusgården
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan 4 Seksjonering
A.77-004
Snr1
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES


Plan 5 Seksjonering
AS Globusgården
insenti
Senterg
Dark Arkitekter AS
Plan 5 Seksjonering
A.77-005
Snr1
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES


Plan 6 Seksjonering
AS Globusgården
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan 6 Seksjonering
A.77-006
Snr1
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES


Snr1
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
Plan 7 Seksjonering
A.77-007
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
AS Globusgården
insenti


Plan 8 Seksjonering
AS Globusgården
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan 8 Seksjonering
A.77-008
1 : 100
Snr1
SnrT1
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.


Snr1
SnrT1
BOLIG (1)
BOLIG TILLEGGSDEL (T1)
NÆRING (2)
NÆRING TILLEGGSDEL (T2)
FELLES
Søyler og vegger markerer yttergrense av seksjonene.
Plan 9 Seksjonering
AS Globusgården
insenti
Sentergården
10-17-0101
Dark Arkitekter AS
Plan 9 Seksjonering
1 : 100
A-77-009
A

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:
Ragnhilds vei 1 F, 1473 Lørenskog
Gnr. 108, Bnr. 512, Snr. 1, andelsnr. 50 i SENTERGÅRDEN BORETTSLAG, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
121260284

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@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.
