notar



Finstadjordet

Finstadlia 175

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 112/132 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 6 983 397,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Prisantydning	Kr 6 890 000,-
Fellesgjeld	Kr 74 601,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 6 983 397,-
Fellesutgifter	Kr 6 438,-
BRA-i/BRA Total	112/132 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1978
Soverom	3
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	21
Om eiendommen	24
Vedlegg	44
Budskjema	166

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler

ernest@notar.no
482 90 120

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler, både i privatmarkedet og som prosjektmegler, har jeg en unik helhetlig forståelse av eiendomshandler. Jeg vet at eiendom er mer enn bare en investering – det handler om å finne det rette hjemmet, skape verdier og ta informerte beslutninger. Min jobb er å gjøre prosessen så enkel, trygg og lønnsom som mulig for deg.

Min erfaring gir meg innsikt i både kjøpers og selgers perspektiv, og jeg er opptatt av å tilby deg en skreddersydd opplevelse med høy kvalitet i alle ledd.

Jeg legger stor vekt på detaljer, spesielt når det gjelder presentasjon av boliger. Profesjonell fotografering og visuell fremstilling er viktige verktøy for å få frem eiendommens beste egenskaper og tiltrekke de rette kjøperne.

I tillegg er jeg opptatt av å gi deg strategiske råd og veiledning gjennom hele prosessen. Enten det gjelder riktig prisfastsettelse, valg av markedsføringsstrategi, eller timing på salg, sørger jeg for at du tar informerte og lønnsomme beslutninger.

Jeg har et bredt nettverk og kan bistå med alt fra finansiering til boligstyling. Mitt mål er alltid å levere en profesjonell og førsteklasses eiendomshandelsopplevelse.
Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale – jeg er her for å hjelpe deg med dine eiendomsmål.

Velkommen til Finstadlia 175

Velkommen til Finstadlia 175! Et flott og innholdsrikt enderekkehus med attraktiv og solrik beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde. Her bor du med Østmarka som nærmeste nabo og kort vei til skoler, barnehager og daglige servicetilbud.

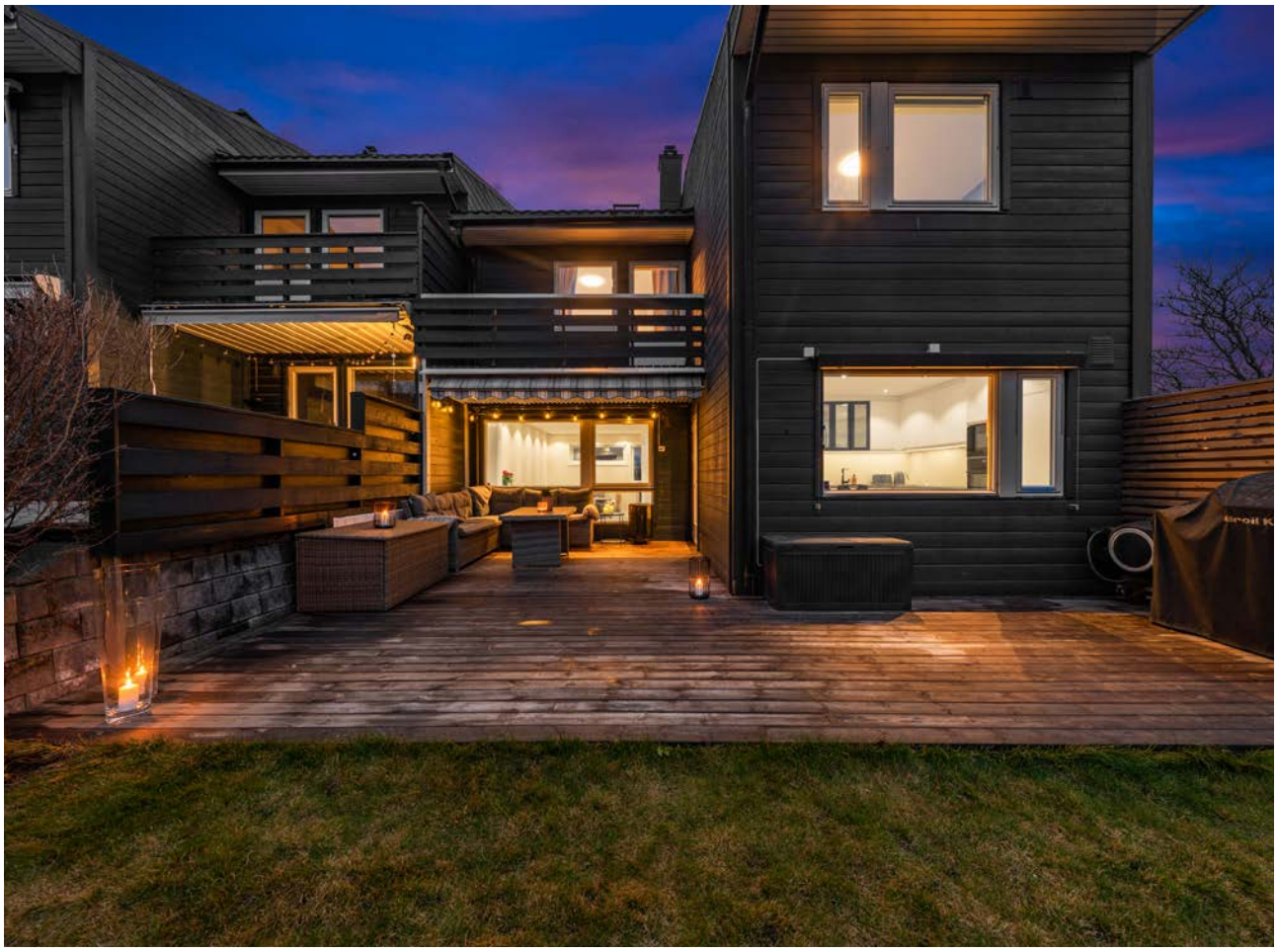
Boligen går over to plan og ble oppusset i 2023. Her får du en gjennomgående god standard med moderne løsninger og en praktisk planløsning. Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med peis og et stilrent, separat kjøkken fra 2023. Boligen har også to delikate bad fra 2023, ett i hver etasje.

Utvendig kan eiendommen skilte med en stor, solrik og skjermet hage som ble oppgradert i 2025. Her får du to romslige markterrasser på henholdsvis ca. 31 og 28 m², samt en sydvendt balkong på ca. 6 m². I tillegg disponerer boligen garasjeplass.























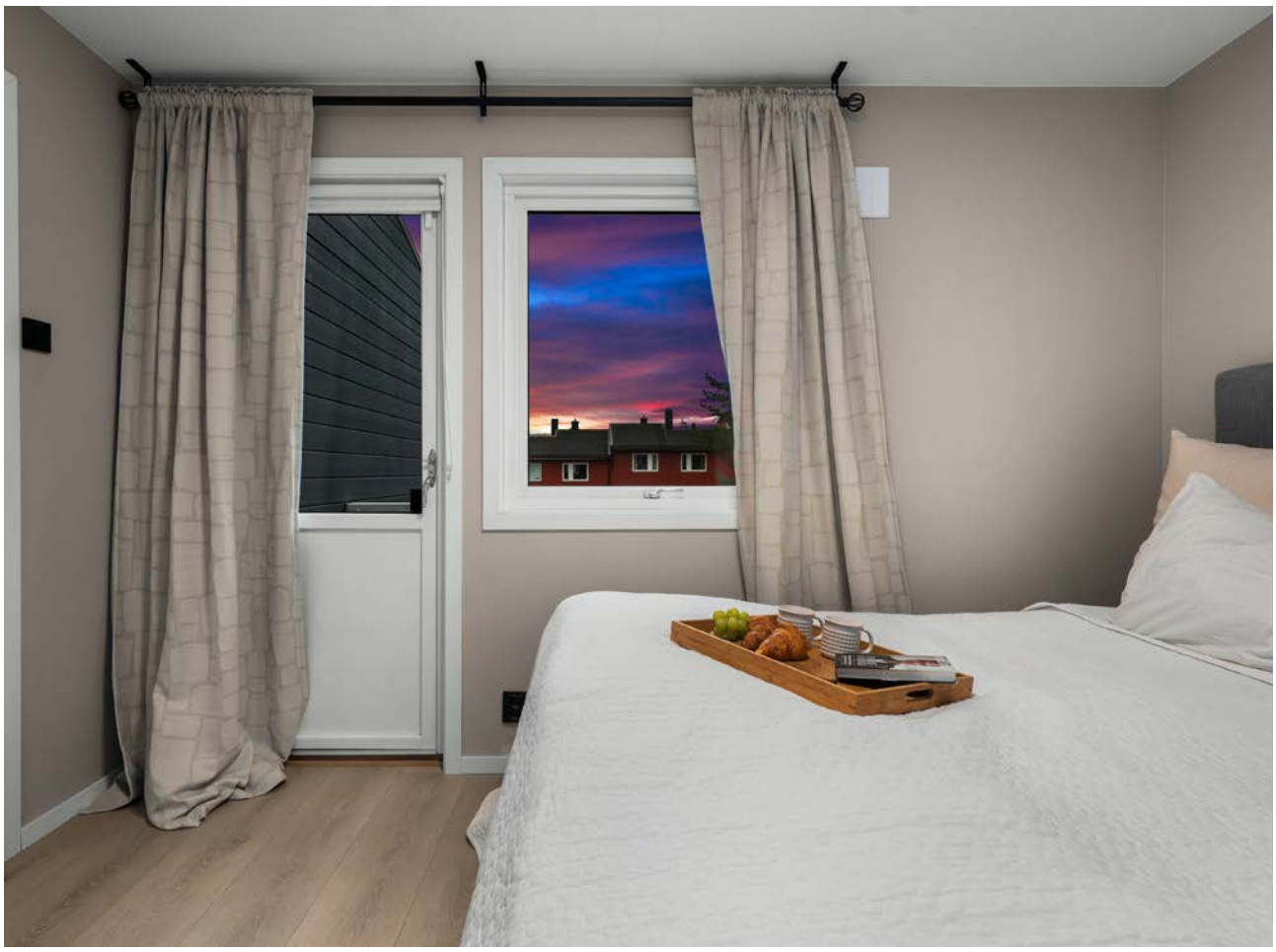


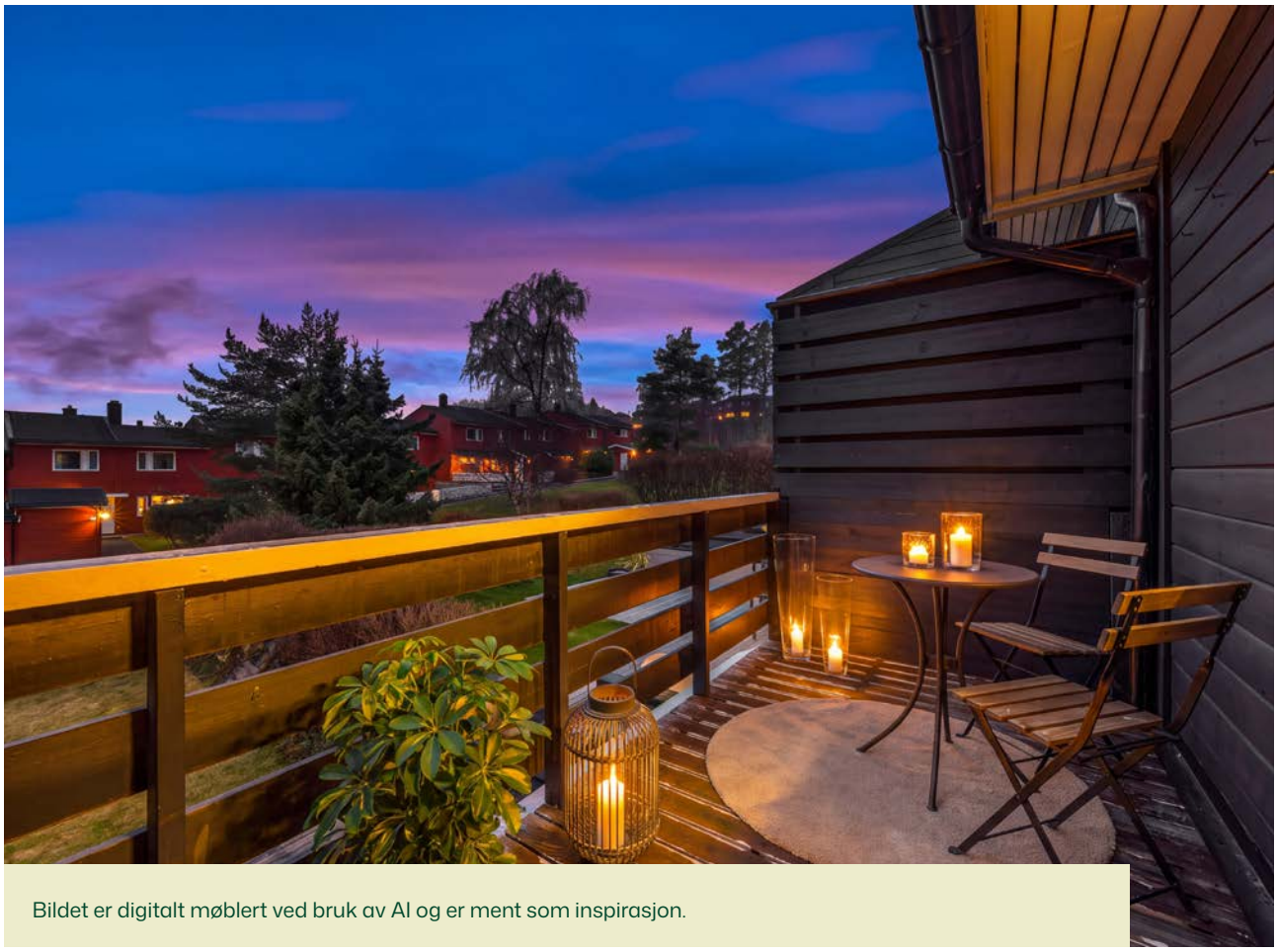





10
REGISTER
FOR FREE

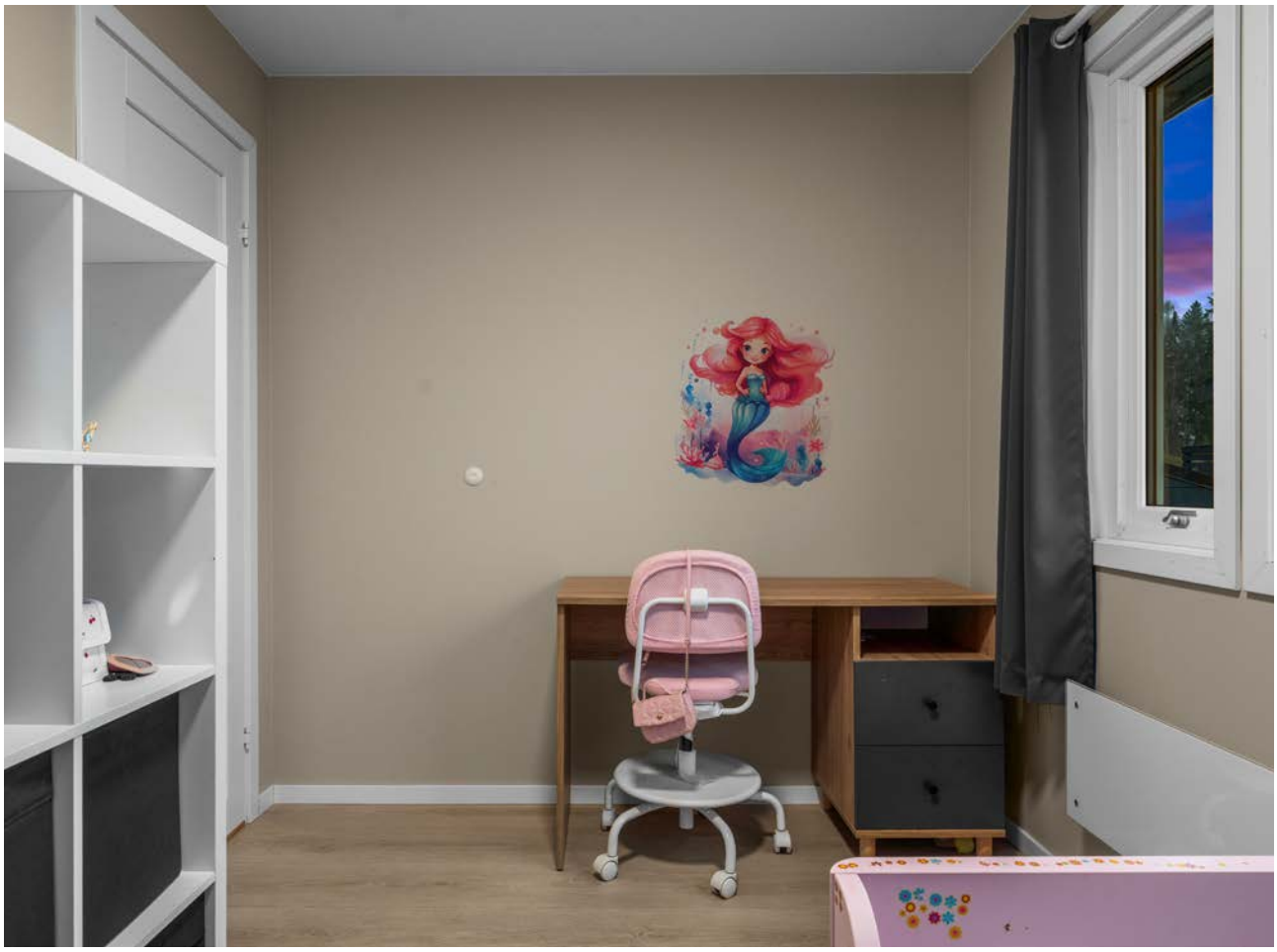


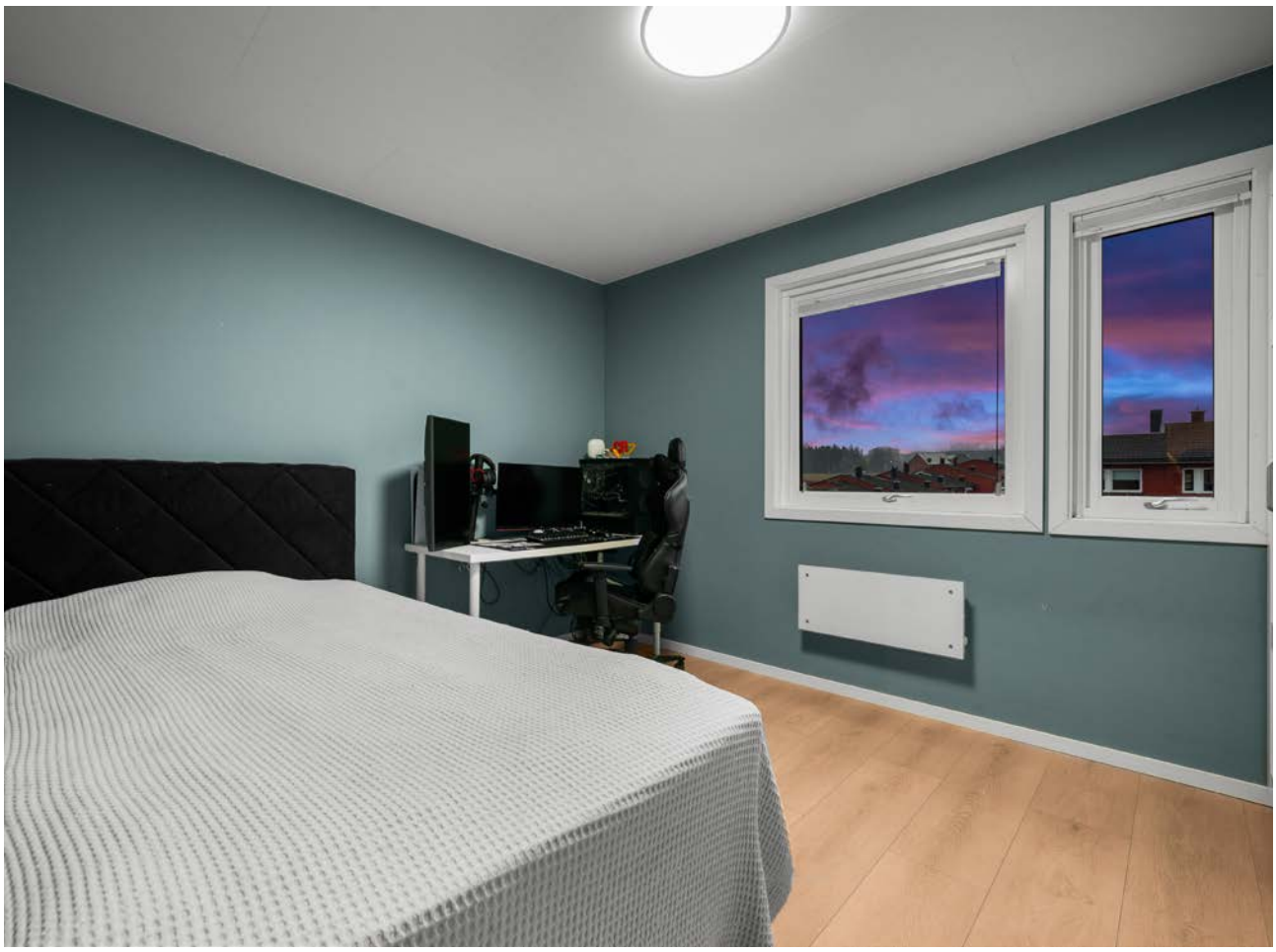


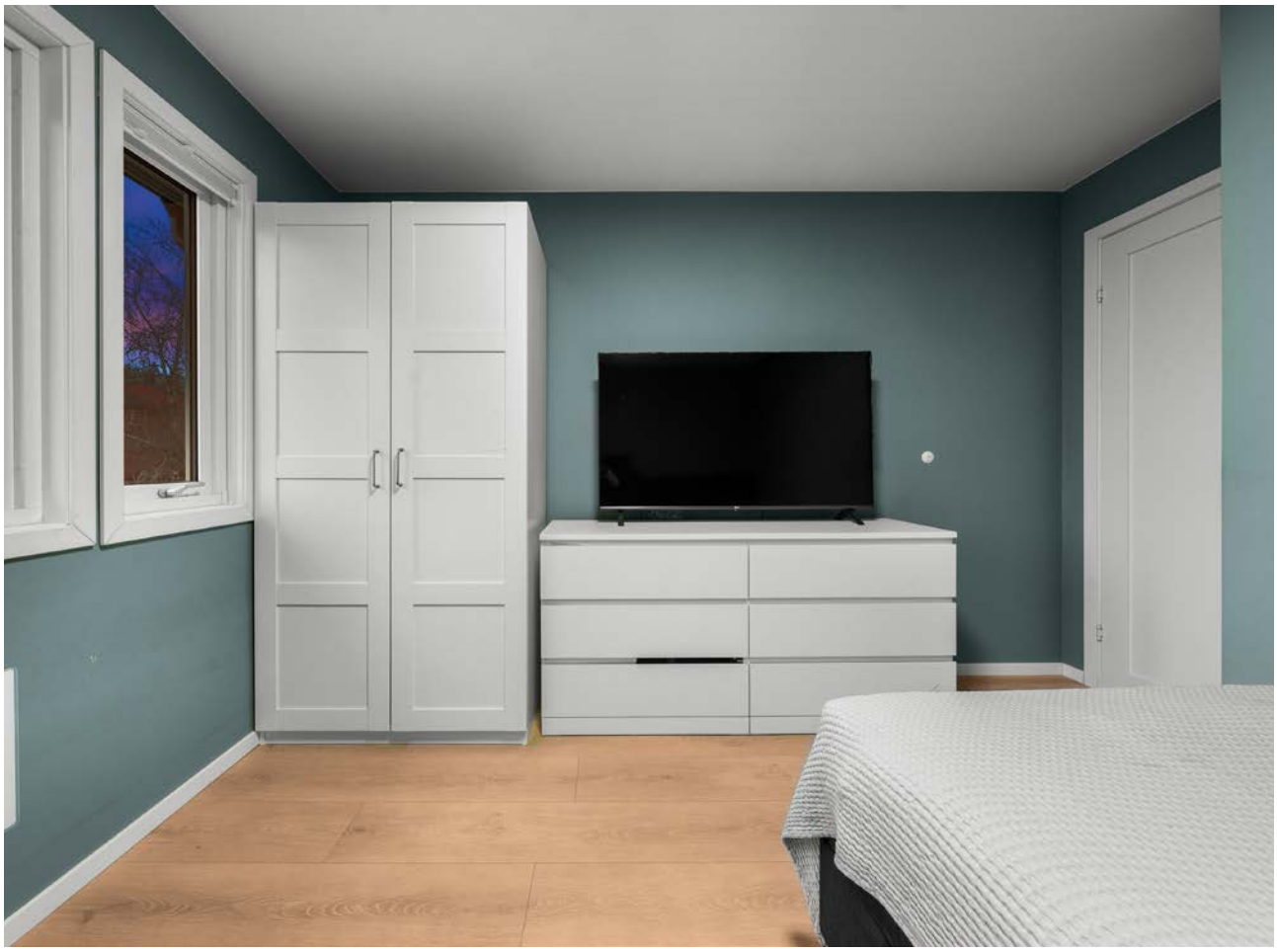


Bildet er digitalt møblert ved bruk av AI og er ment som inspirasjon.



















Bildet er digitalt møblert ved bruk av AI og er ment som inspirasjon.



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Velkommen til et attraktivt og familievennlig boligområde på Finstadjordet! Her bor du i rolige og grønne omgivelser, med nærhet til både naturopplevelser, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Boligen har en flott plassering i et etablert boligområde, med gode utearealer på begge sider av huset. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte solrike dager, hyggelige sammenkomster og lek og aktivitet utendørs.

Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere lekeplasser, grøntområder, skoler og barnehager i nærheten. Finstad barneskole med SFO ligger innen gangavstand, og det finnes flere barnehagetilbud i nærområdet, blant annet Finstad, Nesåsen, Løken/Rødløken og Kløverhagen familiebarnehage. Hammer skole er et aktuelt ungdomsskoletilbud, mens Lørenskog og Mailand videregående skoler ligger i kommunen. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet i Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Coop Extra Finstadjordet, som ligger i kort gangavstand fra boligen. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter kun en kort kjøretur unna. Senteret har gjennomgått en omfattende modernisering og utvidelse, og byr i dag på et variert utvalg av butikker, restauranter, kafeer og aktivitetstilbud for både store og små.

I Lørenskog sentrum finner du også Metro Senter, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Like ved ligger Lørenskog Hus, kommunens kulturhus og et naturlig samlingspunkt med blant annet kino, bibliotek, kulturskole og ulike kulturarrangementer gjennom året.

For den friluftsinteresserte er beliggenheten svært attraktiv. Med Østmarka og Losbyområdet like ved har du tilgang til et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og skiløyper. Fra boligområdet er det enkel adkomst til Losbylinja, og en belyst gangsti fra Nesåsen gir gode forbindelser til turområdene. Her kan du legge ut på både korte hverdagsturer og lengre utflukter gjennom store deler av året.

Losbyområdet byr på et mangfold av aktiviteter og naturopplevelser. Her finner du blant annet Losby Golfklubb med 9- og 18-hulls golfbaner, flotte turmuligheter, bade- og fiskevann samt Losby besøksgård, som er et populært utfluktsmål for barnefamilier. Om vinteren prepareres skiløyper innover i marka, med gode muligheter for både korte og lengre skiturer.

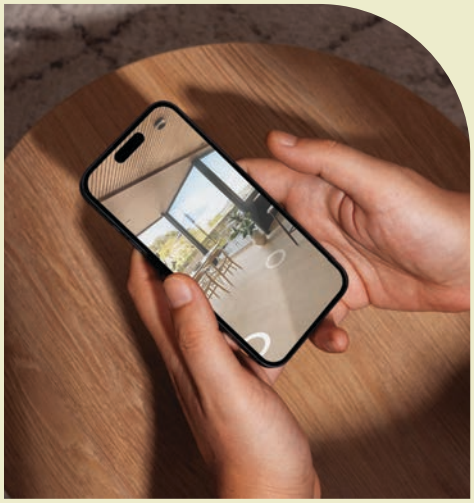
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Finstadlia 175

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET

Oppdragsnummer
17-0122/26

Selger
Arian Lekaj
Hamide Lekaj

Matrikkel
Gårdsnummer 98, bruksnummer 71, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 39 i Benterudjordet Borettslag med orgnr.: 948616858 i Lørenskog kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Rekkehus

Energiklasse
D

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 33.273 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er fellesareal for borettslaget og opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser, plen, beplantning og trær.

Takst
Tilstandsrapport datert 06.11.2026. utført av Eduart Kryeziu.

Byggeår
1978

Byggemåte
Enderekkehus over 2 plan med grunnmur i betong og fundament i støpt plate, antatt fundamentert på

faste, komprimerte masser. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av over- og underliggende bord, tekket med steinbelagte stålplater, og undertaket er inspisert fra loft og vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Takrenner og nedløp er av metall, og pipeløp over tak er i beslag. Dreneringen er av naturlige årsaker bare begrenset kontrollert, og utover dette antas den å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass, kjøkkenvindu av tre med 2-lags isolerglass, entrédør i tre med glassfelt, terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller og gulv på grunn er av trekonstruksjoner, sålen i første etasje antas å være i betongkonstruksjoner og etasjeskiller mellom etasjene er i trebjelkelag. Utvendig er det sydvendt balkong og markterrasser i trekonstruksjoner, rekkverk i malt treverk og en malt og rettleddet tretrapp innvendig, og det ble ikke registrert unormale avvik på markterrassene utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger av plast med rør-i-rør-system. Stoppekran for hele rekken og vannmåler er plassert i trapperom i 1. etasje. Stoppekran til boligen er plassert i stakeluke på bad i 1. etasje.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er observert på badet i 1. etasje.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventiler.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe plassert i trapperom. Oppvarming via elektriske varmekabler på flislagte gulv, varmefolie på gulvet i 1. etasje, peisovn i stue og panelovner.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i trapperommet i 1. etasje.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat i hver etasje og røykvarsler.
- Andre installasjoner: Kabel-TV/bredbånd med grunnpakke og uttak i stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: • TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid. Ved inspeksjon på kaldt loftet ble ikke registrert unormale forhold.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: • TG 2 er gitt pga. slitasje som ble observert i en nedløp.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Utvendig > Kjøkkenvindu
Avvik: • Det påpekes at kjøkkenvinduet er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduet har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Utvendig > Balkongdør i 2. etg og tredører til utebod
Avvik: • Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og innenfor intervallet av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Tredører til uteboder med normal slitasje ihht. alder. Likevel oppfyller tredørene tiltenkt funksjon.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: • Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden på balkongen i 2. etasje er målt til 94 cm.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: • TG er gitt pga. de avvikene som ble observert på befaringsdagen.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: • Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: • Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Ifølge eier ble el-anlegget oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Bygglund AS
Beskrivelse: Totalrehabilitering av to bad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Nytt sluk, smøremembran på begge badene ifb med renoveringen av badene.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Meldt ifra til sameiet.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Bygglund AS
Beskrivelse: To rehabiliterte bad og kjøkken.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Proff Elektriker AS
Beskrivelse: Nytt el-anlegg ifb med totalrenovering av boligen.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Bygd platting på begge siden av boligen, samt blomsterkasse og levegg.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Bygd terrasse ved inngangsparti og terrasse med adkomst fra kjøkken. Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 kvm. Ved inngangspartiet er det en nordvendt

markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 28 kvm. Elektrisk markise montert på markterrassen i 1.etasje (sør).
2023:
• Oppgradering av innvendige overflater, innredning. Bl.a. oppgardert innvendige overflater og innredning. Ifølge eier ble det montert nye dører i boligen i 2023. Garderobeskap på soverommene og i entre fra 2023.
• Oppgardert begge våtrommene med nyere overflater, innredning og sanitærutstyr. Pusset opp begge våtrommene.
• Pusset opp kjøkken. Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
• Oppgradert el-anlegg og rør opplegg. Oppgradert vann og avløpsledninger inn i boligen.
• Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på trapperom. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i trapperommet i 1. etasje.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Nedre Finstad (plan-ID 1975004), som er en eldre reguleringsplan og regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse. I planopplysningene er det også oppgitt delarealer til turvei, anlegg for lek, felles avkjørsel, offentlig friområde, annen veigrunn og 10 m² til offentlig bygg - undervisning.. Ikrafttredelse 18.08.1975.

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2026–2038, ikrafttredelse 10.06.2026. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, med områdenavn B.

Planopplysningene viser ingen treff for reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten.

Det er tinglyst en erklæring fra 1999 som gir Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og avløp med tilhørende kummer på eiendommen. Kommunen har rett til fri adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjoner. I henhold til erklæringen er det ikke tillatt å plante trær eller oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 meter, eller etablere anlegg over ledningene. Oppfylling eller planering av terrenget over ledningene krever kommunens godkjenning.

Det er tinglyst en erklæring fra 1999 som gir Lørenskog kommune rett til å ha offentlige hovedledninger for vann og avløp med tilhørende kummer på eiendommen. Kommunen har rett til fri adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjoner. I henhold til erklæringen er det ikke tillatt å plante trær eller oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 meter. Oppfylling eller avplanering av terrenget over ledningene krever kommunens godkjenning.

Uteområdet ble oppgradert i 2025, blant annet med terrengarbeider, etablering av støttekonstruksjoner og flytting av gjerde. Det er ikke avklart om disse arbeidene berører den kommunale ledningstraseen eller begrensningene i den tinglyste erklæringen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at dersom utførte tiltak er i strid med erklæringen, kan det bli nødvendig med endringer, tilpasninger eller fjerning av konstruksjoner. Dette kan medføre kostnader. Kommunens rett til vedlikehold og reparasjon av ledningsnettet kan også medføre inngrep i uteområdet.

Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med Lørenskog kommune.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, peisovn,

elektriske varmekabler på flislagte gulv og varmefolie på gulvet i 1. etasje.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester.

Parkeringsforhold
Det medfølger garasjeplass på ca. 15 kvm, merket med nr. 30 i felles rekkegarasje.
Garasjen har motorisert garasjeport og er tilrettelagt til elbillader.

Plassen er en del av Benterudjordet Garasjelag. Det betales et årlig kontingent der forslaget i budsjett for 2026 er på kr. 3.500,-.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Privat felles innkjøring og internveier for borettslaget fra kommunal vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt for inntil 3 år, dersom eier selv har bebodd boligen i minst ett av de to siste år. Se borettslagsloven og vedtekter. Det kreves samtykke fra styret.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 10.03.1980.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som avviker fra dagens planløsning:
- Rommet som i de byggemeldte tegningene er benevnt som «lek/bod», er i dag innredet og benyttet som soverom. Rommet er utvidet ved at deler av det tilstøtende soverommet er innlemmet. Bod er å anse som tilleggsdel, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er godkjent som soverom, og rommet er per i dag ikke godkjent for varig opphold.
- Det er ukjent når vedbod ble bygd.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.03.1980.

Radonmåling
Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
I følge geo.ngu.no/kart/radon er det moderat til lav radon i området.

Innhold
1. Etasje:
BRA-i 56 kvm: Entré, stue m/trapp, kjøkken og bad/wc
TBA 59 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 56 kvm: Trappegang, bad/wc/vaskerom og 4 soverom
TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje i rekke:
BRA-e 15 kvm: Garasje

Utebod/sportsbod:
BRA-e 5 kvm: Bod og lagerrom

Standard

1. ETASJE
Stue
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er lett å møblere og har god plass til sofagruppe og TV, stor spisebord og øvrig møblement. Stuen har peis som både gir varme og en hyggelig stemning, perfekt for kalde høst- og vinterkvelder. For ekstra komfort er det lagt varmefolie i gulvet i 1.etasje. Vindusflatene fra to sider, kombinert med funksjonell planløsning gir luftig inntrykk og god romfølelse.

Kjøkken
Flott og moderne kjøkken fra 2023 i en praktisk, separat løsning. Kjøkkenet har et stilrent uttrykk med glatte fronter, gode oppbevaringsmuligheter og en funksjonell utforming. Innredningen har laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i kompositt. Av integrerte hvitevarer finner du kjøl/frys, platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er videre utstyrt med komfyrvakt, lekkasjestopper og LED-belysning under overskapene. Vitrineskap med frostede glassfronter og downlights i skapet bidrar til et gjennomført og moderne uttrykk. Vedrørende hvitevarer vises det til punktet «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad
Delikat og stilrent bad fra 2023 med gjennomførte materialvalg og en tidløs innredning. Badet har flislagte gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet som sørger for ekstra komfort. Himlingen har sparklede og malte flater med downlights som gir god belysning. Rommet er innredet med dusjhjørne med dører i herdet glass, heldekkende servant med underskap, speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Badet er videre utstyrt med elektrisk avfukter, tilluft via spalte under døren og mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Det er også fordelingsskap til rør-i-rør-systemet.

2.ETASJE
Soverom I, II og III
Boligen har tre gode soverom med god plass til seng med tilhørende nattbord og øvrig ønsket møblement. Samtlige rom har garderobeskap som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Rommene har gode størrelser og byr på fleksible innredningsmuligheter, enten som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Rom innredet som soverom
Rommet har en god størrelse og er i dag innredet og benyttet som soverom. Herfra er det direkte adkomst til boligens balkong. Romslig garderobeskap medfølger.
Merk: Rommet er benevnt som «lek/bod» på byggemeldte tegninger. Rommet er i dag ikke godkjent for varig opphold. Se punktet «Ferdigattest» for nærmere informasjon om rommets godkjente bruk.

Bad
I boligens 2. etasje finner du et delikat og innbydende bad fra 2023, med stilrene materialvalg og en praktisk innredning. Badet har flislagte gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort. Himlingen har sparklede og malte flater med downlights. Rommet er innredet med dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap, speil med integrert belysning og baderomsskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Det er også opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er videre utstyrt med elektrisk avfukter, tilluft via spalte under døren og mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UTEOMRÅDE
Boligen har et pent opparbeidet og skjermet uteområde med en solrik og romslig hage som gir gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning. Her er det god plass til trampoline, fotballmål og andre aktiviteter for barna, samtidig som hagen har flere naturlige soner for hyggelige sitteplasser. Med to markterrasser og en balkong har boligen flere fine uteplasser.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en sydvendt markterrasse på ca. 31 m². Ved inngangspartiet finner du ytterligere en markterrasse på ca. 28 m², mens det fra boligens 2. etasje er utgang til en sydvendt balkong på ca. 6 m².

Uteområdet ble oppgradert i 2025 med ny plen, oppføring av rekkverk og støttemurer, samt bygging av nye terrasser.

Boligen disponerer i tillegg to utvendige boder ved inngangspartiet. Den ene boden er på ca. 3 m² og benyttes i dag til vedlagring. Denne har en målt takhøyde på 1,84 meter. Den andre boden er isolert og har et areal på ca. 5 m².

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og flis i entré.
Vegger: Sparklede og malte flater. Noen vegger har spilepanel.
Himling: Sparklede og malte flater samt Takess-plater.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 112 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 132 m²
TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 56 m² Entré, stue m/trapp, kjøkken og bad/wc
BRA-e: 15 5 m² Garasje Bod og lagerrom

2. etasje
BRA-i: 56 m² Trappegang, bad/wc/vaskerom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
59 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
6 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Privat felles innkjøring og internveier for borettslaget fra kommunal vei.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 15 kvm, merket med nr. 30.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i 2. etg. er målt til 2,38 m.
Takhøyde i 1. etg. er målt til 2,35 m.

Loft:
Loftet(kaldt loft) har et gulvareal på ca. 35m². Arealet er ikke medberegnet i arealoversikten, da det ikke er måleverdig.

2.etasje:
Trappegang, baderom og 4 soverom.
Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 6 kvm.

1.etasje:
Entre, stue/trapperom, kjøkken og baderom.
Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse på ca. 31 kvm.
Ved inngangspartiet er det en markterrasse på ca. 28 kvm.

To boder ved boligens inngangsparti.
Den ene boden blir brukt til ved og er på ca. 3 kvm. Det er lav takhøyde. Målt til 1,84 m.
Den andre boden er isolert og er på ca. 5 kvm.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 15 kvm, merket med nr. 30.

Areal er målt innenfor omsluttende vegger.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" og NS 3940.

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 890 000,-

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Innmelding i OBOS kr 500,-.

Felleskostnader
Kr. 6 438,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
TV/internett, feieravgift, renter og avdrag andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Enkelte andeler blir ilagt eiendomsskatt i 2026.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 399 911,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 5 599 645,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 6 890 000,- (Prisantydning)
kr. 74 601,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 6 964 601,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 983 397,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

3222/98/71:
07.05.1979 - Dokumentnr: 3213 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om frostsikket fundament for garasje
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring fra 1979 vedrørende oppføring av garasjer uten frostsikret fundament. I henhold til erklæringen er eierne og senere eiere forpliktet til å etablere frostsikret fundament eller fjerne garasjene uten kostnad for Lørenskog kommune, dersom kommunen krever dette. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

30.03.1981 - Dokumentnr: 2030 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring fra 1981 som gir Lørenskog kommune rett til å ha offentlige ledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer på eiendommen. Kommunen har rett til fri adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjoner. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg over ledningene, eller benytte eiendommen på en måte som kan skade ledningsnettet. Kommunen kan kreve at beplantning som hindrer nødvendig vedlikehold, fjernes.

Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

02.02.1990 - Dokumentnr: 1280 - Erklæring/avtale
Målebrev.
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder et tinglyst målebrev fra 1990 vedrørende fradeling og oppmåling av eiendommen gnr. 98 bnr. 71. Målebrevet beskriver eiendommens grenser og oppgir et areal på 33 290 m². Det fremgår at fradelingen er gjennomført i henhold til gjeldende reguleringsplan på tidspunktet, samt at det er foretatt grensejusteringer mot tilstøtende eiendommer.

26.01.1999 - Dokumentnr: 1068 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Lørenskog kommune
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring fra 1999 som gir Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og avløp med tilhørende kummer på eiendommen. Kommunen har rett til fri adkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjoner. Det er ikke tillatt å plante trær eller oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 meter, og terrengendringer over ledningene krever kommunens godkjenning. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

10.11.1977 - Dokumentnr: 9114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:98 Bnr:1
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 271349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:98 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 162878 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:98 Bnr:71

Grunnboksdato
16.11.2026

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6596113

Om borettslaget
Benterudjordet Borettslag, org.nr. 948 616 858, ligger i Lørenskog kommune og har OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Hjemmesiden er http://www.vibbo.no/0485.

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker.

Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig samt drive tilknyttet virksomhet.

Vedtatte saker:
- Styret vedtok 25. august 2024 å ta opp lån på kr 2 500 000 for å asfaltere i borettslaget.

Pågående saker:
- Startet arbeidene med å finne godkjent plassering av våre avfallsbrønner. De står ulovlig ifølge kommunen.

Om garasje
Benterudjordet Garasjelag, Orgnr: 997 880 625

Gjensidige kundenummer: 60997880625, forsikringsnummer: 83166166.

Planlagte påkostninger
2027: Takpapp, nord, G60-68. Kostnadsestimat: kr. 160 000,-

Foretatte oppgraderinger de senere år
2025: Installert eget internettabonnoment fra Telia
2025: Nye garasjeporter 38-46
2025: Nye lamper ved garasjene 32-52

Utdrag fra Vedtekter
§11: Strømuttaket kan kun benyttes til motorvarmer, kupevarmer, batterilader for 12V bilbatteri, elektrisk port åpner og støvsuger. Maksimum belastning 550 W totalt1. Ladbare kjøretøy kan bare tilknyttes egnet strømuttak av typen Zaptec Pro ladestasjon. Installasjon og bruk av ladestasjon er regulert igjennom "Retningslinjer for ladbare biler Benterudjordet Garasjelag.".
§12: Dersom andelseier overlater bruken av boligen til andre, skal den nye beboeren innta andelseierens plass i garasjelaget med tilhørende rettigheter og plikter, så lenge bruksoverlatingen varer. Bruksoverlating av bare garasje kan kun skje med styrets samtykke. Dog kan bruksoverlating skje til beboere i Benterudjordet borettslag uten styrets godkjennelse.
§13: Det enkelte medlem ordner selv med salg/overdragelse etter følgende retningslinjer: Medlem med garasje eller parkeringsplass med motorvarmeuttak, kan la disse følge leiligheten ved overdragelse. Garasjen kan selges til andre andelseiere i Benterudjordet borettslag som ikke har garasje fra før. Ny andelseier skal i slike tilfelle overta frigjort oppstillingsplass. Dersom ingen etter ovennevnte ønsker å kjøpe garasjen skal den følge leiligheten. Dersom styret forestår salget/overdragelsen, har den med lengst boansiennitet i Benterudjordet borettslag fortrinnsrett. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Andel Fellesgjeld
Kr. 74 601,- pr. 05.11.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 05.11.2026:

Lånenummer: 98207611956, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,69% pa.
Saldo: kr 2266068,00
Andel av saldo: kr 20470,92
(siste termin 30-06-2036)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98207611972, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,69% pa.
Saldo: kr 3728796,00
Andel av saldo: kr 33689,60
(siste termin 30-09-2031)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208392603, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,69% pa.
Saldo: kr 2262460,00
Andel av saldo: kr 20440,77
(siste termin 30-09-2039)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel Formue
Kr. 34 293,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd på kr 921 437.

Årsresultat for 2025:
Overskudd på kr 2 220 796.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato..

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

Styregodkjennelse
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned.

Alle som har/passer dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold.

Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Erklæring om dyrehold ligger vedlagt i husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør og stoppekran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

1.08 Dugnader

- Hvis ikke annet er bestemt, er det forutsetningen av borettshaverne i hver rekke/tun finner frem til en fast ordning, slik at en etter tur og/eller i fellesskap utfører gressklipping og sandstrøing.

- Snø foran garasjer, ved postkasser og gangveier som er for smale for maskin fjerner vi selv.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
16.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag kr. 40000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 990,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som

nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Finstadlia 175

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Megleropplysninger Garasjelag
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

Tilstandsrapport

Enderekkehus over 2 plan
Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 98, bnr. 71
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11745-1166 **Eiendomsverdi ref nr:** FV6587

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eduart Kryeziu **Vår ref:** Eduart





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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 2 plan med 1 etasje og 2 etasje. Kaldt loft med adkomst fra luke i himling i trappegang i 2. etasje. Adkomst til boligen via 1 etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Det er markterrasse ved inngangsparti og markterrasse med adkomst fra kjøkken og deretter utgang til hage.

Det er isolert sportsbod og vedbod ved inngangsparti. Garasje i felles rekkegarasje med plass for 1 personbil. Det er motorisert garasjeport og tilrettelagt til elbillader.

Nåværende eiere kjøpte boligen i 2023 og har gjort flere oppgraderinger både på innvendige og utvendige overflater.

Bl.a. oppgardert innvendige overflater og innredning.
Oppgardert begge våtrommene med nyere overflater, innredning og sanitærutstyr. Nytt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Oppgradert el-anlegg, oppgradert vann og avløpsledninger inn i boligen.

Oppgradert uteområde med bl.a. ny plen, plantet busker, bygde støttemur med rekkverk over den, grus og belegningsstein ved inngangsparti. Bygde markterrasse ved inngangsparti og markterrasse med adkomst fra kjøkken.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje. Flere av bygningsdelene som har fått tildelt TG 2 er del av fellesanliggende konstruksjoner (gjelder tomteforhold og bygningsskallen). Når det gjelder fellesanliggende konstruksjoner er det borettslagets sitt ansvar til å vedlikeholde

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Enderekkehus over 2 plan - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/hage og fra kaldt loft.

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Takrenner og nedløp er av metall. Pipeløp over tak i beslag.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft.

Dette loftet er kun isolert mot 2.etasje, og det er derfor "kaldt lagringsloft". Arealet på loftet er ikke måleverdig, og adkomsten til loftet er via luke i 2.etasje.

Loftet har et gulvareal på ca. 35m².

Undertak inspisert fra loft.
Undertaket vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Kjøkkenvinduet er av tre og med 2-lags isolerglass. Elektrisk persienner.
Profilert brann- og lydklassifisert (B30/Db35) entrédør i tre med glassfelt og kodelås. Terrassedør i treverk, med 2-lags isolerglass fra 2011.
Det er ytterdører til begge utenoder i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2001.
Utgang fra stuen til sydvendt balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i malt treverk.
Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 kvm. Deretter utgang til inngjerdet hage.

Ved inngangspartiet er det en nordvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 28 kvm. Blomsterkasse. Grus og belegningsstein ved inngangen. Sportsbod og vedbod ved inngangsparti.

Elektrisk markise montert på markterrassen i 1.etasje (sør).

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat og flis i entre. Elektriske varmekabler på gulv i entre. Varmefolie på gulvet i 1 etasje.
Veggene har sparklet og malte flater. Noen vegger med spilepanel.
Himlingen har sparklet og malte flater samt takessplater. Downligts på himling i noen rom.
Etasjeskiller og gulv på grunn er av trekonstruksjoner.

Det antas at sålen i første etasje er i betongkonstruksjoner.
Etasjeskiller imellom etasjene er i trebjelkelag.
Det er gjennomført kontrollmåling av etasjeskille i begge etasjer.
Det ble ikke registrert negative avvik ut over gjeldende standard.
Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.

I følge geo.ngu.no/kart/radon er det moderat til lav radon i området.

Ingen radon måling foretatt eller fremlagt.
Det er mursteinspipe. Peisovn

Det er pipeløp i bygningen (teglstein forblendet).

Frittstående peisovn i stue.

_____
Pipeløp er formelt testet og vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Dato siste feiing:
23.06.2025 - pipe ble kontrollert, det var ikke behov for feiing.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Dato for siste tilsyn:
23.06.2025 - tilsyn uten avvik.
Det er malt og rettleddet tretrapp. Teppe på trinnene.
Det er profilerte dører innvendig. Glassdør mellom entre og stue.
Ifølge eier ble det montert nye dører i boligen i 2023.
Ved visuell befaring på befaringsdagen ble det ikke observert tegn fra skadedyr og fuktkrevende insekter. Ble ikke opplyst av eier heller om det forholdet.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Garderobeskap på soverommene og i entre fra 2023.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad/wc
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett, elektrisk avfukter og tilluft. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv.
Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.
Veggene er med flis, og himlingen har sparklet og malte flater.
Downlights på himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 3 cm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 cm.
Våtrommet er innredet med heldekkende servant og underskap samt speil med integrert belysning over servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjdører i herdet glass..
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,1.

Våtrom › 2 Etasje › Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc/vaskerom:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Elektrisk avfukter og tilluft. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap.
Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.
Våtrommet har flis på vegg. Himling er med sparklet og malt flater og innfelt downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2,5 cm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2,5 cm.
Våtrommet har heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, veggmontert toalett, baderomsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,1.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt. Integrert hvitevarer: Kjøl/frys, platetopp med integrert ventilator, stekeovn. mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Led belysning under overskapet. Vitrineskap med frostet glassfronter i overskapet samt downlights inn i skapet.
Ventilator integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap på baderom i 1. etasje.
Stoppekran for hele rekken og vannmåler plassert i trapperom i 1. etasje. Ifølge eier tilhører den hele rekken. Stoppekran til boligen er plassert i stakeluke på bad i 1. etasje.
Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er observert på badet i 1. etasje.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1undersøkelse.
Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på trapperom. Ifølge eier utført kontroll i 2025.

Oppvarming via elektriske varmekabler på flislagte gulv, varmefolie på gulvet i 1. etasje, peisovn i stue og elektrisk oppvarming via panelovner.
Utstyr er ikke funksjonstestet, men ifølge eier fungerer normal.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i trapperommet i 1. etasje
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ifølge eier ble el-anlegget oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av boligen.
Brannslukningsapparat 1 til hver etasje og røykvarsel.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Elektriske varmekabler på flislagte gulv. Varmefolie på laminatgulv i 1 etasje. Peisovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmuren er antatt av betong, og fundamentet er støpt plate.

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser.
Forstøtningsmuren er av betongstein/miniblokk/helblokk.

Ifølge eier ble den satt opp i 2023/24 året. Rekkverk over støttemur i tre.
Lett skrånende tomt.
Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er koble til offentlig vann og avløpsnett.
Opparbeidet tomt med plen, grus ved inngangsparti, prydbusker, markterrasse i trekonstruksjoner ved inngangsparti med blomsterkasse, markterrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken og deretter utgang til hage. Inngjerdet hage, støttemur i betongstein/miniblokk/helblokk med rekkverk i tre over støttemur.
Hage og uteområde ble oppgradert i 2023/24.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

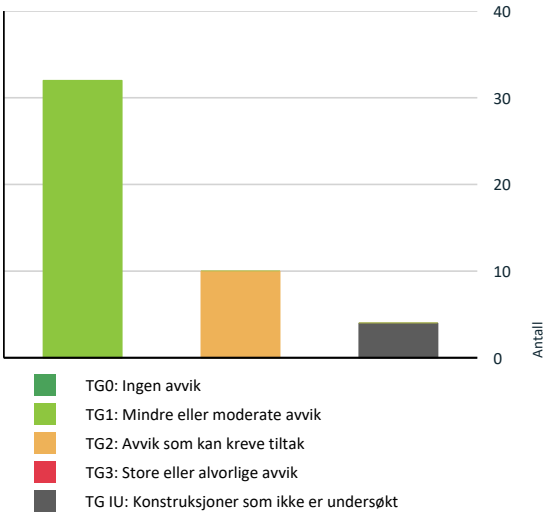
Lekerom i 2 etasje er gjort til et soverom. Det er ukjent når vedbod ble bygd.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

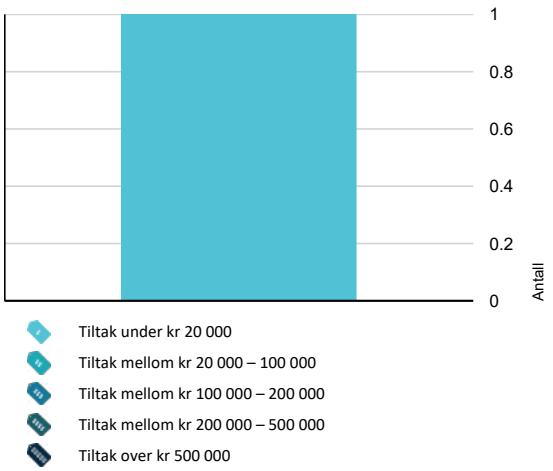
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus over 2 plan

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kjøkkenvindu	Gå til side
Utvendig > Balkongdør i 2. etg og tredører til utebod	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS OVER 2 PLAN



Byggeår
1978

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
Enderekkehus over 2 plan og kaldt loft. Adkomst til boligen via 1. etasje i hovedplan og innertrapper mellom etasjene. Kaldt loft med adkomst via nedfeltbarestige i trappeoppgangen i 2. etasje.
Det er markterrasse med adkomst fra kjølkken i 1. etasje og deretter utgang til inngerdet hage.
Markterrasse ved boligens inngangsparti. Isolert bod på ca. 5 kvm i enden av terrasen. Vedbod på ca. 3 kvm ved boligens inngangsparti. Blomsterkasse.
Det medfølger garasje i felles rekkegarasjeanlegg med plass for 1 personbil.

Boliogen holder en generelt god standard både på innvendige og utvendige overflater.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2023 og har gjor oppgraderinger både på innnvendigfe og utvendige overflater.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert både innvendige og en delvis utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/hage og fra kaldt loft.

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid. Ved inspeksjon på kaldt loftet ble ikke registrert unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking har passert forventet levetid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Utbedring og vedlikehold av taktekking i borettslag og sameier gjøres som et felles tiltak.
Den bygningsdelen er et fellesanliggende konstruksjon

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Pipeløp over tak i beslag.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt pga. slitasje som ble observert i en nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

I borettslag og sameier dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft.

Dette loftet er kun isolert mot 2.etasje, og det er derfor "kaldt lagringsloft". Arealet på loftet er ikke måleverdig, og adkomsten til loftet er via luke i 2.etasje.

Loftet har et gulvareal på ca. 35m².

Undertak inspisert fra loft.
Undertaket vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. I borettslag og sameier slike tiltaket gjøres som et felles tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Det ble observert råteskader på bordkledning i 2 steder. Disse bør byttes og behandles.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjøkkenvindu

Beskrivelse
Kjøkkenvinduet er av tre og med 2-lags isolerglass. Elektrisk persienner.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det påpekes at kjøkkenvinduet er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduet har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Profilert brann- og lydklassifisert (B30/Db35) entrédør i tre med glassfelt og kodelås. Terrassedør i treverk, med 2-lags isolerglass fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør i 2. etg og tredører til utebod

Beskrivelse
Det er ytterdører til begge utenoder i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og innenfor intervallet av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Tredører til uteboder med normal slitasje ihht. alder. Likevel oppfyller tredørene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stuen til sydvendt balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden på balkongen i 2. etasje er målt til 94 cm.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for vedlikehold og beising/maling av terrassebord og rekkverk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Bygningsdelen fungere med dette avviket.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 kvm. Deretter utgang til inngjerdet hage.

Ved inngangspartiet er det en nordvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 28 kvm. Blomsterkasse. Grus og belegningsstein ved inngangen. Sportsbod og vedbod ved inngangsparti.

Elektrisk markise montert på markterrassen i 1.etasje (sør).

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat og flis i entre. Elektriske varmekabler på gulv i entre. Varmefolie på gulvet i 1 etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har sparklet og malte flater. Noen vegger med spilepanel. Himlingen har sparklet og malte flater samt takessplater. Downligts på himling i noen rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulv på grunn er av trekonstruksjoner.

Det antas at sålen i første etasje er i betongkonstruksjoner.
Etasjeskiller imellom etasjene er i trebjelkelag.
Det er gjennomført kontrollmåling av etasjeskille i begge etasjer.
Det ble ikke registrert negative avvik ut over gjeldende standard.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.

I følge geo.ngu.no/kart/radon er det moderat til lav radon i området.

Ingen radon måling foretatt eller fremlagt.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Peisovn

Det er pipeløp i bygningen (teglstein forblendet).

Frittstående peisovn i stue.

_____
Pipeløp er formelt testet og vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Dato siste feiing:
23.06.2025 - pipe ble kontrollert, det var ikke behov for feiing.

Dato for siste tilsyn:
23.06.2025 - tilsyn uten avvik.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt og rettleddet tretrapp. Teppe på trinnene.

Vurdering av avvik:

• TG er gitt pga. de avvikene som ble observert på befaringsdagen.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er profilerte dører innvendig. Glassdør mellom entre og stue.
Ifølge eier ble det montert nye dører i boligen i 2023.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved visuell befaring på befaringsdagen ble det ikke observert tegn fra skadedyr og fuktkrevende insekter. Ble ikke opplyst av eier heller om det forholdet.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene og i entre fra 2023.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Vegghengt toalett, elektrisk avfukter og tilluft. Fordelingsskap til rør-i-rør system. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med flis, og himlingen har sparklet og malte flater. Downlights på himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 3 cm fall mot sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med heldekkende servant og underskap samt speil med integrert belysning over servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjdører i herdet glass..

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Tilluft under dørspalte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

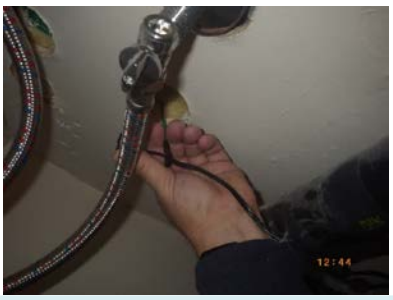
1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 11,1.





2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

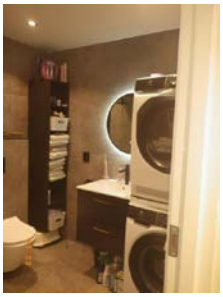
Generell

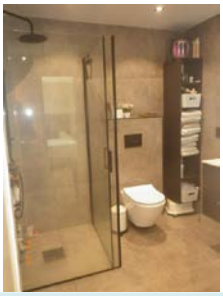
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Bad/wc/vaskerom:
Flislagt baderom med flislagt gulv og veggoverflater. Sparklet og malte flater på himling og innfelt downlights. Elektriske varmekabler på gulv. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Elektrisk avfukter og tilluft. Plast sluk og plast avløpsrør. Smøremembran løsning både til vegg og gulv. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det foreligger faktura, bilder, tilbud og samsvarserklæring på utførte arbeid.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg. Himling er med sparklet og malt flater og innfelt downlights.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 2,5 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 2,5 cm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, veggmontert toalett, baderomsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Tilluft under dørspalte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og baderom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,1.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt. Integrert hvitevarer: Kjøl/frys, platetopp med integrert ventilator, stekeovn. mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Led belysning under overskapet. Vitrineskap med frostet glassfronter i overskapet samt downlights inn i skapet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

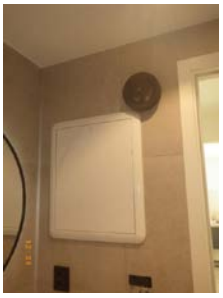
TEKNISKE INSTALLASJONER

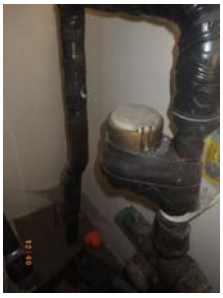
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør er besiktiget i rørskap på baderom i 1. etasje.
Stoppekran for hele rekken og vannmåler plassert i trapperom i 1. etasje. Ifølge eier tilhører den hele rekken. Stoppekran til boligen er plassert i stakeluke på bad i 1. etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





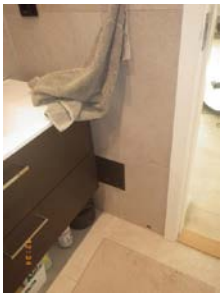


TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er observert på badet i 1. etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er pr. i dag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe plassert på trapperom. Ifølge eier utført kontroll i 2025.

Oppvarming via elektriske varmekabler på flislagte gulv, varmefolie på gulvet i 1. etasje, peisovn i stue og elektrisk oppvarming via panelovner. Utstyr er ikke funksjonstestet, men ifølge eier fungerer normal.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i trapperommet i 1. etasje

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Ifølge eier ble el-anlegget oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av boligen.



Brannteknikse forhold

Beskrivelse
Brannslukningsapparat 1 til hver etasje og røykvarsel.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Elektriske varmekabler på flislagte gulv. Varmefolie på laminatgulv i 1 etasje. Peisovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

I borettslag og sameier dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er antatt av betong, og fundamentet er støpt plate.

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein/miniblokk/helblokk.

Ifølge eier ble den satt opp i 2023/24 året. Rekkverk over støttemur i tre.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er koble til offentlig vann og avløpsnett.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, grus ved inngangsparti, prydbusker, markterrasse i trekonstruksjoner ved inngangsparti med blomsterkasse, markterrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken og deretter utgang til hage. Inngjerdet hage, støttemur i betongstein/miniblokk/helblokk med rekkverk i tre over støttemur. Hage og uteområde ble oppgradert i 2023/24.

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

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpningene overstiger dagens forskriftsfestede sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for små barn, ved at de kan falle gjennom eller få hodet i klem. Det anbefales å redusere åpningene for å bedre personsikkerheten.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

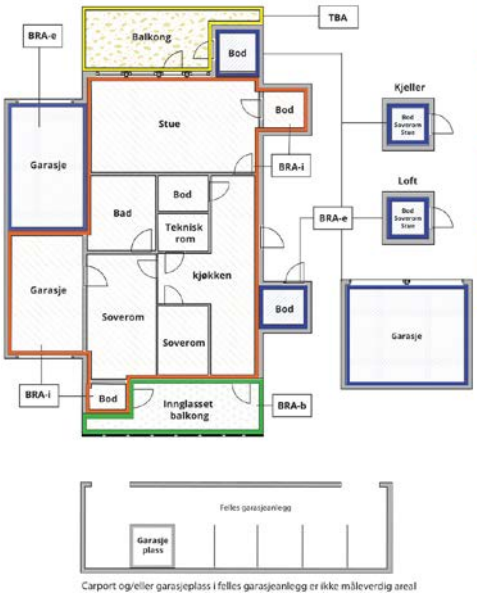
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Arealer

Enderekkehus over 2 plan

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	56			56	59		56
2 Etasje	56			56	6		56
Garasje i rekke		15		15			15
Utebod/sportsbod		5		5		3	8
SUM	**112**	**20**			**65**	**3**	**135**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, stue m/trapp, kjøkken, bad/wc		
2 Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc/vaskerom		
Garasje i rekke		Garasje	
Utebod/sportsbod		Bod, lagerrom	

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Kommentar

Takhøyde i 2. etg. er målt til 2,38 m.

Takhøyde i 1. etg. er målt til 2,35 m.

Loft:
Loftet(kaldt loft) har et gulvareal på ca. 35m². Arealet er ikke medberegnet i arealoversikten, da det ikke er måleverdig.

2.etasje:
Trappegang, baderom og 4 soverom.
Utgang fra hovedsoverom til sydvendt balkong på ca. 6 kvm.

1.etasje:
Entre, stue/trapperom, kjøkken og baderom.
Utgang fra kjøkkenet til sydvendt markterrasse på ca. 31 kvm.
Ved inngangspartiet er det en markterrasse på ca. 28 kvm.

To boder ved boligens inngangsparti.
Den ene boden blir brukt til ved og er på ca. 3 kvm. Det er lav takhøyde. Målt til 1,84 m.
Den andre boden er isolert og er på ca. 5 kvm.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 15 kvm, merket med nr. 30.

Areal er målt innenfor omsluttende vegger.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" og NS 3940.

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lekerom i 2 etasje er gjort til et soverom. Det er ukjent når vedbod ble bygd.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering av innvendige overflater, innredning og tekniske installasjoner. Bygd terrasse ved inngangsparti og terrasse med adkomst fra kjøkken. Oppgradert hage med ny plen, bygd rekkverk og støttemurer. Pusset opp begge våtrommene og kjøkken. Ny peisovn. Oppgradert el-anlegg og rør opplegg.

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Arian Lekaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	98	71		0	33272.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Finstadlia 175

Hjemmelshaver
Benterudjordet Borettslag

Kommentar
Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1039/BENTERUDJORDET BORETTSLAG	948616858	1039	OBOS - 22 86 59 99	Lekaj Arian, Lekaj Hamide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
39	100	34 293	*31.12.2025*	81 725	*31.12.2025*

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus over 2 etasjer beliggende på Finstadjordet i Lørenskog Kommune.

Området består av en blanding av rekkehusbebyggelse, blokker, villaer og ligger i nærheten av landbruksarealer. Barnehager og barneskole finnes på Finstad, mens ungdomsskolen ligger på Hammer.
Det er også gode kollektivforbindelser med buss-stopp og nærbutikker i nærheten.

Lørenskog kommune har skoler på alle trinn og to store forretningssentre, Metro senter og Triaden/Lørenskog storsenter. Disse sentrene tilbyr et bredt utvalg av butikker, banker og post i butikk, samt "bymessige" fasiliteter. Lørenskog Hus, kommunens kulturhus ligger ved Metro senter.

Området ligger også nær Østmarka, som gir gode muligheter for rekreasjon hele året. Det er muligheter for golf, turer, og bading -og fiske i Østmarka. Lysløypene fra Sørlihavna og Vallerud mot markastua på Mariholtet gir ytterligere rekreasjonsmuligheter for beboerne i området.

Med en godt utbygd nettverk av gang- og sykkelstier er området også barnevennlig og har begrenset trafikk. Aktive idrettsmiljøer med anlegg innen de fleste grener finnes også i kommunen.

Adkomstvei

Privat felles innkjøring og internveier for borettslaget fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 33272.9m² i følge Norges Eiendommer.

Tomta er fellesareal for borettslaget og opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplasser, plen, beplantning og trær.

Takstobjektet er et rekkehus over 2 plan pluss loft.
Beliggenheten er usjenert og rolig med fin utsikt mot Losby og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6.438,- pr. måned.

Felleskostnadene inkluderer kapitalkostnader, grunnpakke kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehusbebyggelse.

Benterudjordet borettslag består av 117 rekkehusleiligheter i 13 husrekker. Det er i tillegg rekkegarasjer og utvendige bodhus på tomta.

Borettslaget har ivaretatt vedlikeholdet på en god måte.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	6596113			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.11.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.11.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.11.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	04.11.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.11.2026	Ferdigattest er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 98 - Bnr 71
3222 LØRENSKOG

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0122/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hamide Lekaj	Arian Lekaj

Gateadresse
Finstadlia 175

Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4415463

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0122/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av to bad.
Arbeid utført av	Bygglund AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk, smøremembran på begge badene ifb med renoveringen av badene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Meldt ifra til sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	To rehabiliterte bad og kjøkken.
Arbeid utført av	Bygglund AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg ifb med totalrenovering av boligen.
Arbeid utført av	Proff Elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0122/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd platting på begge siden av boligen, samt blomsterkasse og levegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0122/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0122/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hamide Lekaj	d165bdc1d550fdc3afee1-0389c8e719b97b4fdf7	12.11.2026 11:23:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arian Lekaj	9ea2ffd383508f79fd4db-9921df6216bf62b8bc6	12.11.2026 11:21:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0122/26

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

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Michelle Monsen Sveen
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: michelle@notar.no

Deres ref.: 17-0122/26 . Vår ref.: 0485-1-1039 Dato: 05.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948616858
Andelseier:	Lekaj, Arian
Medeier:	Lekaj, Hamide
Leilighetsnummer:	1039
Adresse:	Finstadlia 175, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	39
Gnr.	98
Bnr.	71

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato..
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter blir ilagt eiendomsskatt i 2026..
Styret vedtok 25. august 2024 å ta opp lån på kr 2.500.000,- for å asfaltere i borettslaget. Salg/overdragelse av garasje:Se husordensreglene. Klausuler - leieobjekter: Se vedtektene pkt. 2-2. Totalt 4 stk. handicap.leil. 2 stk. 2-roms leil. 1115 og 1116. 2 stk. 4-roms leil. 1114 og 1117. E-post til styret: benterudjordet@styrerommet.no Hjemmeside:http://www.vibbo.no/0485 Styreleder Per Christian Larsen eller styremedlem Viggo Andreassen godkjenner nye andelseiere: pcl@thegoodcompany.no / viandrea8@gmail.com..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207611956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,69%
Restsaldo	2 266 068,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207611972

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,69%
Restsaldo	3 728 796,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208392603
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,69%
Restsaldo	2 262 460,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 438,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Feieravgift	56,00	54,00 fra 01.01.2027
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	6 382,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	437,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 803,-
Annen formue:	34 293,-
Gjeld:	81 725,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207611956
Restsaldo:	20 470,92
Kapitalkostnader:	230,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207611972
Restsaldo:	33 689,60
Kapitalkostnader:	656,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208392603
Restsaldo:	20 440,77
Kapitalkostnader:	186,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 601,29,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 485
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Løken grendehus, Snøklokkeveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Morten W. Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 485 Benterudjordet Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0485 Årsregnskap 2025 Benterudjordet borettslag.pdf
3. Styrets årsrapport_2025_Benterudjordet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000,-

Kr 148.920,- av dette er øremerket ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Staff
- Toralf Bakketun

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Mathias Alther Somby
- 2. Trine Elisabeth Stolt Amundsen
- 3. Omar Thor Arnason
- 4. Belinda Sandberg

Vedlegg

1. 0485 Valgkomiteens innstilling 2026_v2.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Viggo Andreassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Toralf Bakketun

Sak 9

Valg av valgkomitè

Kandidater til valgkomiteen kan melde seg på Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- 3 ?

Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Benterudjordet 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948616858, KLIENTNR. 485

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 199 162**	**4 235 457**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 220 796	-3 676 219
Økning annen langsiktig gjeld		0	2 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-888 238	-853 258
Innsk. øremerk. bankkto		-6 051	-6 818
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 326 507**	**-2 036 162**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 525 669**	**2 199 162**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 572 145	2 238 127
Kortsiktig gjeld		-46 477	-38 965
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 525 669**	**2 199 162**

Document ID 09222115557570166739

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948616858, KLIENTNR. 485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 715 323	7 943 412	8 715 000	8 723 000
Andre inntekter	3	10 313	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 725 636**	**7 943 412**	**8 715 000**	**8 723 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 986	-77 453	-65 620	-65 620
Styrehonorar	5	-464 177	-464 182	-468 486	-569 920
Revisjonshonorar	6	-11 625	-23 000	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-156 730	-150 705	-156 732	-162 840
Konsulenthonorar		-50 423	-301 515	-50 000	-73 400
Drift og vedlikehold	7	-681 637	-5 716 155	-1 701 020	-1 901 020
Forsikringer		-789 182	-712 478	-851 386	-711 000
Kommunale avgifter	8	-2 727 805	-2 779 800	-2 861 343	-2 795 530
Energi/fyring		-3 238	-3 188	-2 798	-3 698
TV-anlegg/bredbånd		-586 607	-582 885	-598 032	-718 032
Andre driftskostnader	9	-484 122	-386 521	-395 250	-381 143
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 021 532**	**-11 197 881**	**-7 162 667**	**-7 394 563**
DRIFTSRESULTAT		**2 704 104**	**-3 254 469**	**1 552 333**	**1 328 437**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 368	94 931	0	40 000
Finanskostnader	11	-531 676	-516 681	-413 000	-447 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-483 308**	**-421 750**	**-413 000**	**-407 000**
ÅRSRESULTAT		**2 220 796**	**-3 676 219**	**1 139 333**	**921 437**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 676 219		
Til opptjent egenkapital:		2 220 796	0		

Document ID 09222115557570166739

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948616858, KLIENTNR. 485

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	13	547 151	547 151
Øremerkede bankinnskudd		254 707	211 802
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 297 400**	**30 254 495**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	278 788	244 964
Driftskonto OBOS-banken		2 147 265	884 378
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 912	11 216
Innestående i andre banker		15 528	16 619
Sparekonto OBOS-banken		1 118 652	1 080 949
SUM OMLØPSMIDLER		**3 572 145**	**2 238 127**
SUM EIENDELER		**33 869 545**	**32 492 622**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		15 096 839	12 876 043
SUM EGENKAPITAL		**15 108 539**	**12 887 743**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 045 834	9 934 072
Borettsinnskudd	16	9 431 300	9 431 300
Annen langsiktig gjeld	17	237 396	200 542
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 714 530**	**19 565 914**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 494	21 240
Skyldige offentlige avgifter	18	15 412	14 582
Påløpte renter		2 571	3 143
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 477**	**38 965**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 869 545**	**32 492 622**
Pantstillelse	19	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557570166739

Lørenskog, 16.02.2026
Styret i Benterudjordet Borettslag

Per Christian Larsen/s/ Toralf Bakketun/s/ Christian Salvesen Staff/s/

Thomas Frøseth/s/ Viggo Andreassen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Document ID 09222115557570166739

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Feieravgift	36 503
Felleskostnader	8 475 876
Leietillegg påbygg	202 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 715 323**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tryg, oppgjør skadesak fra 2024	10 313
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 313**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-65 986
SUM PERSONALKOSTNADER	**-65 986**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-464 177
SUM STYREHONORAR	**-464 177**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 791

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-393 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 083
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Kostnader dugnader	-4 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-681 637**

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

Document ID 09222115557570166739

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 057 669
Feie- og tilsynsgebyr	-40 922
Renovasjonsgebyr	-629 214
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 727 805**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 884
Snørydding	-250 919
Gressklipping	-147 290
Andre driftskostnader	-2 901
Kontor- og datarekvisita	-1 778
Trykksaker	-3 141
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 791
Andre kontorkostnader	-20 262
Kontingenter	-23 400
Gave, fradragsberettiget	-1 583
Bank- og kortgebyr	-3 423
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-484 122**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 754
SUM FINANSINNTEKTER	**48 368**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-139 715
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-256 682
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-135 279
SUM FINANSKOSTNADER	**-531 676**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1980	28 595 943
Kostpris/Bokf.verdi 1980	49 600
SUM BYGNINGER	**28 645 543**

Tomten ble kjøpt i 1978. Gnr.98/Bnr. 71, 72. Bnr 1 & 82 ble overdratt vederlagsfritt fra OBOS i
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 09222115557570166739

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Motorsykkelgarasje		
Tilgang 1987	15 480	
		15 480
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1983	222 003	
		222 003
Parkeringsanlegg 2		
Tilgang 1988	309 668	
		309 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**547 151**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuttert styrelederhonorar	99 280
Forskuddsbetalte kostnader	179 508
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**278 788**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2017	-3 834 916	
Nedbetalt tidligere	1 257 731	
Nedbetalt i år	164 381	
		-2 412 804
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2017	-9 264 244	
Nedbetalt tidligere	4 380 777	
Nedbetalt i år	612 780	
		-4 270 687
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	26 580	
Nedbetalt i år	111 077	
		-2 362 343
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 045 834**

Document ID 09222115557570166739

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-9 431 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 431 300**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-237 396
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-237 396**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 912
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 500
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 412**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	9 045 834
TOTALT	**18 477 134**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	**29 495 543**

.

Document ID 09222115557570166739

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:
- Leder: Per Christian Larsen
- Nestleder: Viggo Andreassen
- Styremedlem: Toralf Bakketun
- Styremedlem: Thomas Frøseth
- Styremedlem: Christian Salvesen Staff

Varamedlemmer:
- Omar Thor Arnason (møtende)
- Trine Elisabeth Stolt Amundsen
- Morten Stephanson
- Tomm Sverre W. Johannessen

Delegert til Obos sin generalforsamling:
-Viggo Andreassen
- Toralf Bakketun (Vara)

Valgkomité:
-Terje Holkestad
-Morten Stephanson

Kontaktinformasjon

E-post: benterudjordet@styrerommet.no
Vibbo: Informasjon om borettslaget og ditt boforhold finnes på Vibbo.no.

Generelle opplysninger om borettslaget

Benterudjordet Borettslag består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i Lørenskog kommune. Gårds- og bruksnummer: 98-1, 71, 72 og 84 Første innflytting var i 1978. Tomtearealet er på 51 155 m^2. Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 ble vederlagsfritt overdratt fra OBOS i 2012. Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig samt drive tilknyttet virksomhet. Borettslaget har ingen ansatte. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid i perioden

Etter siste generalforsamling har styret avholdt 6 styremøter i 2025, og 3 i 2026 fram til mars måned. Ett av møtene i 2026 var regnskapsmøte med OBOS.

I denne perioden er det behandlet 77 protokollerte saker.

Hovedtemaer har vært:

- Renovasjonsløsning og dialog med kommune og ROAF, inkludert midlertidige og permanente løsninger.
- Byggesaker, herunder søknader om boder, terrasser, fasadeendringer, ildsteder og varmepumper.
- HMS- og brannsikkerhet, inkludert oppfølging av brannvernkontroller og HMS-system.
- Økonomi og budsjettarbeid for 2026.
- Vedlikehold av uteområder, trær, asfalt og fellesarealer.
- Avtaler og leverandøroppfølging.

Større vedlikehold og rehabilitering

2000 – 2026	**Rehabilitering og større vedlikehold**
2000	Decra takpanner lagt på alle tak. Nye takrenner og nedløp på alle hus. Alle luftekanaler og piper kledd inn. Takstiger til alle piper og feieplattform der feievesenet sa at det var behov. Nytt kabel TV-anlegg, UPC.
2002	Større utskiftinger av panel på flere av bygningene.
2003	Fortsatt utskifting av store deler av panel på 4 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt. I tillegg til ovennevnte har den enkelte beiset hus, oljet vinduer og dører samt reparert levegg ut i fra lokalt behov.
2004	Fortsatt utskifting av store deler av panel på 5 bygninger og tilsvarende beising. Det viser seg at tilstanden på en del yttervegger er betydelig dårligere enn forventet slik at utskifting av panel blir mye mer omfattende enn planlagt.
2005	I samarbeid med OPAK AS ble de gjenstående rehabiliteringsarbeidene lagt ut på anbud samlet.

	Firma RD BYGG AS fikk entreprisen. Det ble samtidig tatt opp et lån hos OBOS på kr 11 600 000. Ved utgangen av 2005 gjensto det malerarbeider for ca. kr 400 000 som vil bli utført i første halvdel av 2006.
2006	Vedlikeholdsarbeidet som ble igangsatt 2005 er fortsatt under arbeid.
2007	Rehabiliteringsarbeidene avsluttet med 1-års befaring 07.06.07. Overgang til dypoppbevaring av avfall. Innføring av digital-TV.
2008	Etter avtale med firma Multiconsult AS vil det årlig bli gjennomført en tilstandskontroll av bygningsmassen. Denne kontrollen ble i 2008 utført på høsten, etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
2009	Firma Multiconsult AS gjennomførte høsten 2009 en tilstandskontroll av bygningsmassen etterfulgt av et spørreskjema til borettshaverne om det bygningsmessige vedlikeholdet. En snekker ble engasjert for å ta seg av de vedlikeholdspunktene som fremkom.
2010	Tilstandskontroll er gjennomført og spørreskjema har vært sendt ut. De aller fleste klagene går på dårlige vinduer og dører og dette blir utbedret i vedlikeholdsprosjektet i 2011.
2011	Sluttføring av utskifting av resterende vinduer og dører.
2012	Første trinn i fornyelse av lekeapparatene.
2013	Sluttføring av fornyelse av våre 4 lekeplasser.
2013	Fullstendig maling av alle hus i borettslaget.
2014	Oppstart med å bytte tak på boder etter dagens standard - levetid ca. 30 år.
2014	Utbedring av drenering langs skogkanten ved F. lia 163.
2015 – 2017	Fortsettelse med bytte av bod tak.
2019 – 2020	Sluttføring med bytte av bod tak.
2022	Skifte av lysmaster og lys på våre parkeringsplasser.
2023	Forlengelse av gangvei ved F. lia 126 ut mot jordet til porten i gjerdet.
2024	Erstattet 4 mørke lysmaster i bunn av akebakken med nye diodelamper
2025 – 2026	Oppgradering av kabelnettet til Docsis 3.1. Avtalen gjelder fram til 31.oktober 2026
	Lagt ny asfalt og ny kantstein på alle gangveier og gjesteplassene.

Startet arbeidene med å finne godkjent plassering av våre avfallsbrønner. De står ulovlig ifølge kommunen. Utvidet avfallhåndtering med to beholdere for matavfall, en for glass- og metall emballasje, og en ekstra for papp og papir.

Økonomi

Resultatregnskapet viser et «årsresultat» på + 2 220 796, etter finanspostene. Dette tall er misvisende. Det har ikke tatt hensyn til nedbetaling av lån på 888 238. Det styret vil kalle overskudd (eller endring i disponible midler) blir derfor, etter nedbetaling av lån kr.1 332 558.

Nedenfor vil styret henvise til noen av postene som avviker mest.

1. **Drift og vedlikehold.** Avviket er på + 1 019 383. Hovedårsaken til dette store avviket er at vi ikke fikk opparbeidet avfallsbrønner i 2025. Det var avsatt 800 000 til dette. Resterende ca 200 000 er for mindre vedlikehold. Denne posten er det alltid vanskelig å fastsette. Det blir stort sett videreført erfaringer fra tidligere år, noe som har fungert bra.
2. **Forsikringer.** Bytte av forsikringsselskap har medført en besparelse på ca 62 000.
3. **Kommunale avgifter.** Stortinget bestemte reduksjon av mva. Fra 25 til 15 % på kommunale avgifter. Samtidig som LK videreførte 0 mva på feieavgiften. Det medførte en besparelse på ca. 133 500.
4. **TV-anlegg.** Striden mellom TV2 og Telia medførte en besparelse for oss på ca. 11 400.
5. **Andre driftskostnader.** Avviket på – ca. 88 600 har sin hovedårsak i nesten dobling av gressklipping (ca. 70 800 – ca. 147 300). Så har vi betalt Intrum 16 700 som det ikke var budsjettert med.
6. **Finanskostnader (renter)** Avviket på -ca. 70 300 skyldes en noe høyere rente en budsjettert, og at vi tok opp et lån på 2,5 mil i 2024 som fikk fullt utslag i 2025.
7. **Resultat.** Totalt fikk vi et positivt avvik på ca + 1 141 133

Borettslaget har en solid økonomi. Det store overskuddet kommer i hovedsak av at vi ikke fikk fullført nye avfallsbrønner, og at stortinget satte ned MVA fra 25% til 15% for siste halvdel av 2025. Styret har derfor i begynnelsen av 2026 overført 500 000 kroner til vår sparekto. Slik at vi kan få bedre renter.

Budsjett for 2026

Styret bestemte å holde felleskostnadene uendret for 2026 (unntatt feieavgiften) Kalkulert utgift på ca 800 000 som det ikke ble noe av, overføres til 2026. Styret har brukt all tilgjengelig informasjon i februar da budsjettet ble satt opp. Det er gjort opp med et lite overskudd på ca. 21 000. Borettslaget har meget god likviditet. Ved inngangen til 2025 var våre disponible midler kr. 3 525 669.

Informasjon om HMS-aktiviteter i Benterudjordet borettslag 2025.

Styret ønsker med dette å informere om gjennomførte HMS-tiltak i borettslaget i løpet av 2025. Vi arbeider kontinuerlig for å sikre trygge og gode boforhold for alle, og flere viktige tiltak er gjennomført det siste året:

Brannsikkerhet

Det er innhentet en brannteknisk analyse av bygningsmassen, som består av 13 rekker og totalt 117 leiligheter. Analysen gir oss et godt grunnlag for videre forebyggende arbeid.

Den årlige brannvernkontrollen ble gjennomført i november og desember av Norsk Brannvern as. I denne forbindelse ble røykvarslere og slokkeutstyr kontrollert og eventuelt byttet ut der det var nødvendig. Kontrollen er viktig for vår felles brannsikkerhet og er derfor obligatorisk,det er dermed ikke mulig å reservere seg.

Eltilsyn

Elvia as skal i løpet av 2024 og 2025 ha gjennomført elektrisk tilsyn i samtlige leiligheter i vårt borettslag. Styret har bedt om en skriftlig bekreftelse på at alle enheter nå er kontrollert og godkjent. Kontrollen er i utgangspunktet en sak mellom andelseier og tilsynsmyndighet, men ettersom eventuelle mangler kan påvirke brannsikkerheten, ønsker vi dokumentasjon på at alle leiligheter er godkjente.

Trær og vegetasjon

Etter anbefaling av arborist ble seks større trær fjernet. Disse ble vurdert å kunne utgjøre en fare for liv og helse. Arbeidet ble utført av profesjonelle aktører og gjennomført uten problemer. Vi har et kontinuerlig tilsyn med større trær og setter inn nødvendige tiltak etter behov.

Lekeplasser

Borettslaget lekeplasser ble kontrollert tidlig på våren av Lekeplasskontrollen as. Feil og mangler ble utbedret så raskt som mulig.

Styret foretar i tillegg kvartalsvise egenkontroller av lekeplassene for å sikre at utstyr og omgivelser til enhver tid er trygge for bruk. Vi oppfordrer likevel beboere om å melde fra til styret hvis man oppdager forhold eller mangler/feil som kan utgjøre en risiko.

Vurdering av fjellparti

Fjellpartiet mellom vårt borettslag og Finstadkollen brl. (ovenfor F. 177 og F. 163) er blitt vurdert av geoingeniør fra Skred as. Konklusjonen er at fjellet er stabilt og ikke utgjør noen fare. Styret ønsker likevel å ha jevnlig tilsyn med partiet.

Vi vil takke alle beboere for samarbeid og tålmodighet i forbindelse med disse tiltakene og oppfordrer samtidig alle beboere til å melde fra om eventuelle risikofaktorer. Helse-miljø og sikkerhet er et felles ansvar.

Oppsummering av saken mot tidligere styreleder

I perioden 2014 - 2018 ble Benterudjordet borettslag utsatt for økonomisk mislighold fra daværende styreleder gjennom fiktive fakturaer og overfakturering.
Borettslaget fikk fullt medhold både i tingretten og lagmannsretten, hvor han ble dømt til å betale erstatning samt borettslagets saksomkostninger på om lag 1 million kroner.

Den tidligere styrelederens personlige bo er nå satt under konkursbehandling. Gjelden i boet overstiger 20 millioner kroner, der borettslagets krav utgjør ca. 2,5 millioner kroner inkludert renter og omkostninger.
Bobestyrer arbeider nå med å kartlegge og realisere eventuelle verdier som kan tilfalle kreditorene.

En konkurs innebærer ikke at borettslaget mister sitt krav.
Styret vil fortsette å forfølge erstatningskravet til det forhåpentligvis er oppgjort i sin helhet.

Benterudjordet borettslag – Valgkomiteens innstilling 2026

Valgkomiteen har bestått av Morten Stephanson og Terje Holkestad. Representanter fra komiteen har deltatt på et styremøte i borettslaget der vi blant annet har fått informasjon om hvordan dynamikken i dagens styre fungerer. Vi har også snakket med hvert enkelt styremedlem hver for seg. Vi har utarbeidet informasjonsskriv som er delt på borettslagets informasjonskanal Vibbo, i tillegg til er papirutgave delt ut i postkassene. I informasjonsskrivet har vi forsøkt å engasjere beboere til å melde sin interesse til roller i styret.

Valgkomiteen har med bakgrunn i sitt arbeid følgende forslag til sammensetning av styret for 2026:

	Rolle	Navn	Adresse
A	Leder (velges for 1 år)	Per Christian Larsen*	Otto Ruges vei 86 A
B	Styremedlem som ikke er på valg (1 år igjen)	Thomas Frøseth	F 35
		Viggo Andreassen	F 121
C	Styremedlem for 2 år	Toralf Bakketun	F 131
		Christian Staff	F 152
D	1. varamedlem (1 år)	1.Mathias Alther Somby	F 179
	2. varamedlem (1 år)	2.Trine Elisabeth Stolt Amundsen	F 51
	3. varamedlem (1 år)	3.Omar Thor Arnason	F 108
	4. varamedlem (1 år)	4.Belinda Sandberg	F 181
E	Delegert til OBOS generalforsamling	Viggo Andreassen	F 121
	Vara delegert til OBOS generalforsamling	Toralf Bakketun	F131
F	Valgkomité	Under avklaring	

* Det har ikke lyktes valgkomiteen og finne kandidater i borettslaget til rollen som leder. Vår innstilling er derfor å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder.

Per Christian Larsen sitt honorar, dersom generalforsamlingen velger ham, vil i kommende periode utgjøre kr 154.575, -. Honoraret utbetales månedlig med kr 12.881, - i den perioden han sitter som styreleder. Beløpet dekkes av godtgjørelsen til styret og kommer ikke i tillegg til styrehonoraret.

I tillegg vil det i perioden bli fakturert 3,5 % pluss merverdiavgift for tele-, programvarelisenser og øvrige IT-kostnader.

Valgkomiteen for Benterudjordet borettslag 17.03.25

Morten Stephanson Terje Holkestad

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 485 **Selskapsnavn:** BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948616858
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Løken grendehus, Snøklokkeveien 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Morten W. Røstengen foreslått. Som protokollvitner Aleksander Dyrnes ble-foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000,-

Kr 148.920,- av dette er øremerket ekstern styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:
Per Christian Larsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Toralf Bakketun
Christian Staff

Følgende stilte til valg:
Toralf Bakketun
Christian Staff

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
3. Omar Thor Arnason
4. Belinda Sandberg
1. Mathias Alther Somby
2. Trine Elisabeth Stolt Amundsen

Følgende stilte til valg:
3. Omar Thor Arnason
4. Belinda Sandberg
1. Mathias Alther Somby

2. Trine Elisabeth Stolt Amundsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Viggo Andreassen

Følgende stilte til valg:
Viggo Andreassen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Toralf Bakketun

Følgende stilte til valg:
Toralf Bakketun

9. Valg av valgkomitè

Kandidater til valgkomiteen kan melde seg på Generalforsamlingen.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Holkestad
Morten Stephanson
Trine Elisabeth Stolt Amundsen
Marianne Vernan

Følgende stilte til valg:
Terje Holkestad
Morten Stephanson
Trine Elisabeth Stolt Amundsen
Marianne Vernan

Dokument-ID 09222115557574978595 Signert PCL, AD

Vedtekter for Benterudjordet Borettslag
org nr 948616858

Vedtatt på generalforsamling den 15. juni 2006
Endret: 14.05.2013, 11.05.2020, 23.03.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Benterudjordet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

(7) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr 1114, 1115, 1116 og 1117 gjelder følgende særregler:

(3) A. I medhold av borettslovens paragraf 13, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget, at eieren selv eller et medlem av husstanden er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(4) Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo kommune på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen, kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(5) B. Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(6) C. Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt a. 1. ledd, kan erverve andel i laget.

(7) Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt b i nærværende paragraf.

(8) D. Overlating av spesialleiligheten, helt eller delvis uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare overlates til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt a, 1. ledd i nærværende paragraf. Bestemmelsene i punkt c i nærværende paragraf om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for leieretten.

(9) E. Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes paragraf 5 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andeleiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

(10) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragrafene 3-4, 5 og 6, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

(11) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(12) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

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

(14) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3.3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

(1) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret uten godkjenning. Styret skal informeres om forholdet før bruksoverlatingen starter, inkludert kontaktinformasjon til aktuelle beboere.

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av

private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør og stoppekran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin 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.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

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

7.3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9.8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

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

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen

Innholdsfortegnelse

Endret 15.6.2006, 25.05.2023.

1 Husordensregler
- 1.01 – Innledning
- 1.02 – Fellesområder og utearealer
- 1.03 – Bruk av boenheten
- 1.04 – Ro og ordensregler
- 1.05 – Avfall og søppel
- 1.06 – Dyrehold
- 1.07 – Parkering og trafikk
- 1.08 – Dugnader
- 1.09 – Grilling
- 1.10 – Informasjon og henvendelser

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.01 Innledning

Benterudjordet Borettslag er et andelslag hvor andelseierne eier husene og grunnen. Dette medfører at alle andelseiere i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand.

For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes.

Dersom husordensreglene ikke blir overholdt, kan det medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren av boenheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til boenheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Det er alle andelseiere sin plikt å lese og sette seg inn i husordensreglene.

1.02 Fellesområder og utearealer

Det påligger alle beboere å bidra til at borettslagets grøntarealer blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder så vel areal som disponeres av den enkelte, som fellesarealene.

Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Alle beboere bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte generer naboer eller skader beplantning på privat- og fellesarealer.

Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vi skal holde gangveiene rene. Hver av oss er ansvarlig for den del av gangveien som ligger til vår boenhet

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort arbeidet med sandstrøing om vinteren og feiing om sommeren til et vaktmesterfirma.

Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar.

Strøkasser med singel er satt opp til fri benyttelse.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen

1.03 Bruk av boenheten

Vi er selv ansvarlige for indre vedlikehold av boenheten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknettet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker i vannklosett eller avløp.

Vi plikter å kjenne til hvor boenhetens og rekkens hovedkran er, samt stakelukens plassering slik at de kan stenges for å hindre eller begrense skade ved rørledningsbrudd.

Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe en brann.

I henhold til forskriftene har hver leilighet fått utlevert to røykvarslere og ett pulverapparat. Det er den enkelte andelseiers ansvar at disse er forskriftsmessig montert og i funksjonsdyktig stand. Likeså er det andelseiers ansvar og plikt å føre nødvendig tilsyn med utstyret og å skifte batterier.

Pulverapparatet skal vendes et par ganger om året, så pulveret ikke klumper seg. Hvis måleren ikke lenger står i grønn sone, får man mot innlevering av apparatet til styret, utlevert nytt. Tilsvarende gjelder for røykvarslere og brannslange. Det nevnte utstyret skal følge boenheten. Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. Lagets (styrets) ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Til fellesanlegg for radio og TV må bare benyttes godkjent utstyr.

Overlating av bruk av leiligheten, eller del herav, må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres som følge av overlatingen. Leietageren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Tillatelse til overlating kan gis for inntil tre år. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen

1.04 Ro og ordensregler

Alle beboere bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg og lignende. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

I tiden fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være ro i og ved boenhetene.

Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager.

Musikk- og sangundervisning kan med skriftlig samtykke fra naboer tillates av styret.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis en skal ha festlige anledninger som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

1.05 Avfall og søppel

Avfallsbrønner er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i avfallsbrønnene være forsvarlig innpakket og lukket.

Avfallsbrønner må ikke overfylles og det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor containerne. Området rundt containerne må holdes rene og ryddige.

Avfall skal sorteres etter gjeldende bestemmelser fra ROAF og Lørenskog kommune. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, slik at plassen blir godt utnyttet.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i avfallsbrønner, men leveres til godkjent avfallsplass.

I forbindelse med nyttårsfeiring er det den enkelte beboers ansvar å samle sammen og kaste avfall etter eget fyrverkeri.

Ved oppussing eller ombygging er det den enkelte beboers ansvar å fjerne avfall og søppel.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen

1.06 Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned.

Alle som har/passer dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold.

Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Erklæring om dyrehold følger vedlagt.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

Erklæring om dyrehold

Eierens navn:..... Finstadlia.....

Dyrets navn :..... Rase.....

Jeg erklærer at jeg er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Benterudjordet Borettslag :

1. Reglene for dyrehold gjelder - så langt de passer – for alle former for dyrehold i Benterudjordet Borettslag.

2. Reglene er en del av husordensreglene og brudd på disse kan få konsekvenser for bo-forholdet.

3. Dyret skal ha navneskilt. Dyret skal føres i bånd på borettslagets område.

4. Dyret skal ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over det.

5. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener eller grøntanlegg.

6. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område eller nærliggende områder hvor det kan være til sjenanse for våre borettshavere eller tilstøtende borettslags borettshavere.

7. Dyret må ikke være alene i huset hvis det ikke er lært opp til det.

8. Jeg forplikter meg til å fjerne dyret fra borettslaget hvis det kommer berettiget klage over at det sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte. Hva som er berettiget klage i denne sammenheng, avgjøres av styret.

9. Hundeeiere plikter å sette seg inn i politivedtektene angående båndtvang og straffebestemmelsene overfor hundeeier som lar hunden gå løs.

10. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget.

11. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lørenskog den..... Underskrift:.....

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen

1.07 Parkering og trafikk

Beboeres/samboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene.

Borettslagets parkeringsplasser kan bare benyttes til parkering av motorkjøretøy som er registrert, godkjent og forsikret. Med motorkjøretøy forstås personbil, varebil, motorsykkel og moped. Parkering og lagring av campingvogner, båter, hengere etc. er ikke tillatt på borettslagets område. Kortvarig parkering av campingvogn, båt, hengere etc. er tillatt etter avtale med styret.

Styret kan velge å inngå avtale med Benterudjordet Garasjelag om drift, vedlikehold og innkreving av leie for borettslagets ekstra parkeringsplasser. Styret / Garasjelaget skal søke å finne hensiktsmessige plasser ut ifra det til enhver tid eksisterende behov.

Den som uten avtale parkerer / lagrer kjøretøy, campingvogn, båt, henger etc. innenfor borettslagets område, kan få dette fjernet i henhold til Veitrafikklovens paragraf 37c. Alle utgifter m.v. som påløper i den anledning, skal dekkes av eier. Henvendelse til politiet eller borttauingsfirma om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styret eller av styremedlem som har fått fullmakt til dette av styret.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboerne etter avtale med styret eller Benterudjordet Garasjelag. Uten avtale beboerne kortvarig inntil 1 time benytte gjesteplassene.

Dersom andelseier over en periode på minst en måned har gjester eller andre på besøk, og hvor disse gjentatte ganger parkerer på borettslagets gjesteparkeringsplasser, skal andelseieren tildeles fast plass til disse kjøretøyer for tidsrom utover en måned.

Samboende eller personer i samboerlignende forhold, skal ha tildelt plass på linje med andelseiere. Samboerlignende forhold defineres ved at bilen står på gjesteplassen gjennomsnittlig 4 dager eller mer pr. uke. Trenger noen ekstra parkeringsplass utover den ene som følger boenheten, må særskilt avtale med andelseier om leie av plass inngås med borettslaget.

Sjenerende reparasjoner på egen bil, samt reparasjoner på andres biler, er ikke tillatt innenfor borettslagets område. Vask/rengjøring av bil på gangveiene er ikke tillatt.

Unødig oppstarting, rusing og kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt innenfor borettslagets område jfr. også de oppsatte skilt.

Største tillatte hastighet på gangveiene er 15 km/t og den største aktsomhet må utvises under kjøringen.

Beboerne plikter å gjøre sine gjester oppmerksom på gjeldende trafikkbestemmelser.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.08 Dugnader

Hvis ikke annet er bestemt, er det forutsetningen av borettshaverne i hver rekke/tun finner frem til en fast ordning, slik at en etter tur og/eller i fellesskap utfører gressklipping og sandstrøing.

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort disse arbeidene til et vaktmesterfirma.

Styret kan inngå avtale med vaktmesterfirma når det gjelder vårdugnad, gressklipping av fellesarealer, samt maskinell snøbrøyting og strøing av gangveier, og kjørevei ved garasjer og parkering.

Snø foran garasjer, ved postkasser og gangveier som er for smale for maskin fjerner vi selv. Ekstra rydding og raking utover det eksternt firma utover på fellesområdene kan også gjøres av beboerne selv i forbindelse med dugnader.

Borettslaget har en garasje for oppbevaring av koster, river, trillebårer osv.

Alle i styret har nøkkel til denne garasjen.

1.09 Grilling

Ved grilling og bruk av bålpanne må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir sjenert av unødig røk og lukt.

Alle grillbrukere må være spesielt oppmerksom på brannfaren og ta nødvendige forholdsregler for å forhindre brann og branntilløp.

1.10 Informasjon og henvendelser

Meldinger fra styret til andelseier gis i utgangspunktet elektronisk via Vibbo.no, så lenge beboer ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og forretningsfører Obos.

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring på Internett (www.obos.no).

Interesserte kan også henvende seg til OBOS som gir opplysninger om ledige boenheter i laget.

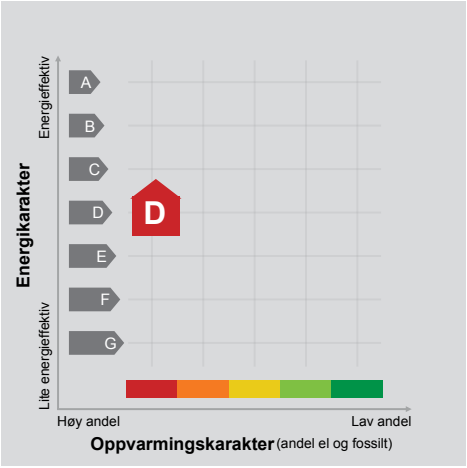
Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensregler skal skje skriftlig.

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes av styret.

Det vises for øvrig til vedtektene.

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadlia 175
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150716365
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-239483
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Finstadlia 175	150716365	H0101	0	0	39

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1978

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	128 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	256 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2025

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	100,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	166,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 891 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 010 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 891 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 891 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 891 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØRENSKOG KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Kontor for bygge- og rørkontroll
Tlf.: 70 12 30

1470 Lørenskog, 10. mars 1980
Rådhuset

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A. 98/71-72 JKR/jr

Herr Asmund Vangberg
c/o Moelven Bruk
Konventveien 100

OSLO 2.

AD: BORETTSLAGET BENTERUDJORDET I, GNR. 98 BNR. 71 og 72. HUSREKKER: 34,35,36,37,38,39,40,41,43,44,45,46. FINSTADLIA: 100-126, 130-158,177-193,163-175,147-161,117-131,133-145,101-115,57-67, 37-55,21-35,11-17.

En har mottatt rapporter jnr. 426/80 fra 1-års befaringer på ovennevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige brukstillatelser utskrevet herfra.

En fant de arbeider som var nevnt i brukstillatelsene utført.

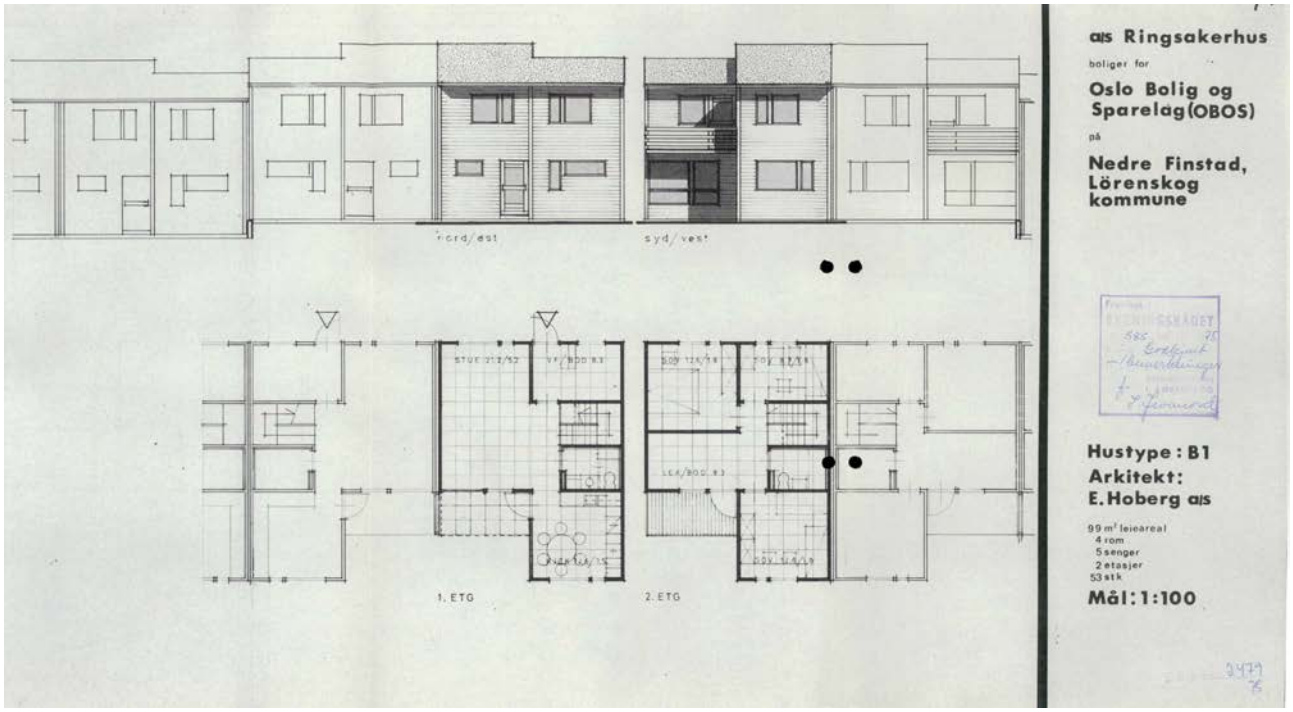
Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider. Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Oslo Bolig og sparelag, v/herr Tømte
Hammersborg Torg 1, Oslo 1

Ø.I.E., v/herr Aspestrand
Gamleveien 2, 1473 Skårer



a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

på

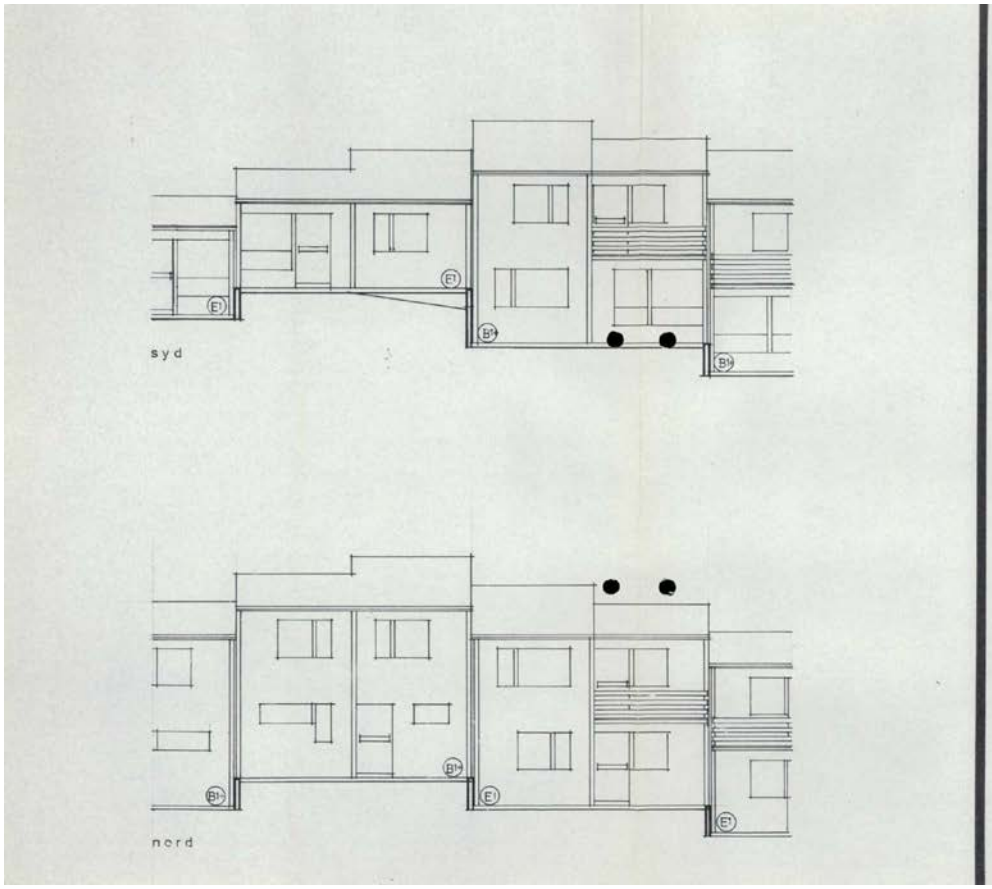
Nedre Finstad, Lørenskog kommune

Hustype: B1

Arkitekt: E. Hoberg a/s

99 m² leieareal
4 rom
5 senger
2 etasjer
53 stk

Mål: 1:100



16

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

på

Nedre Finstad, Lörenskog kommune

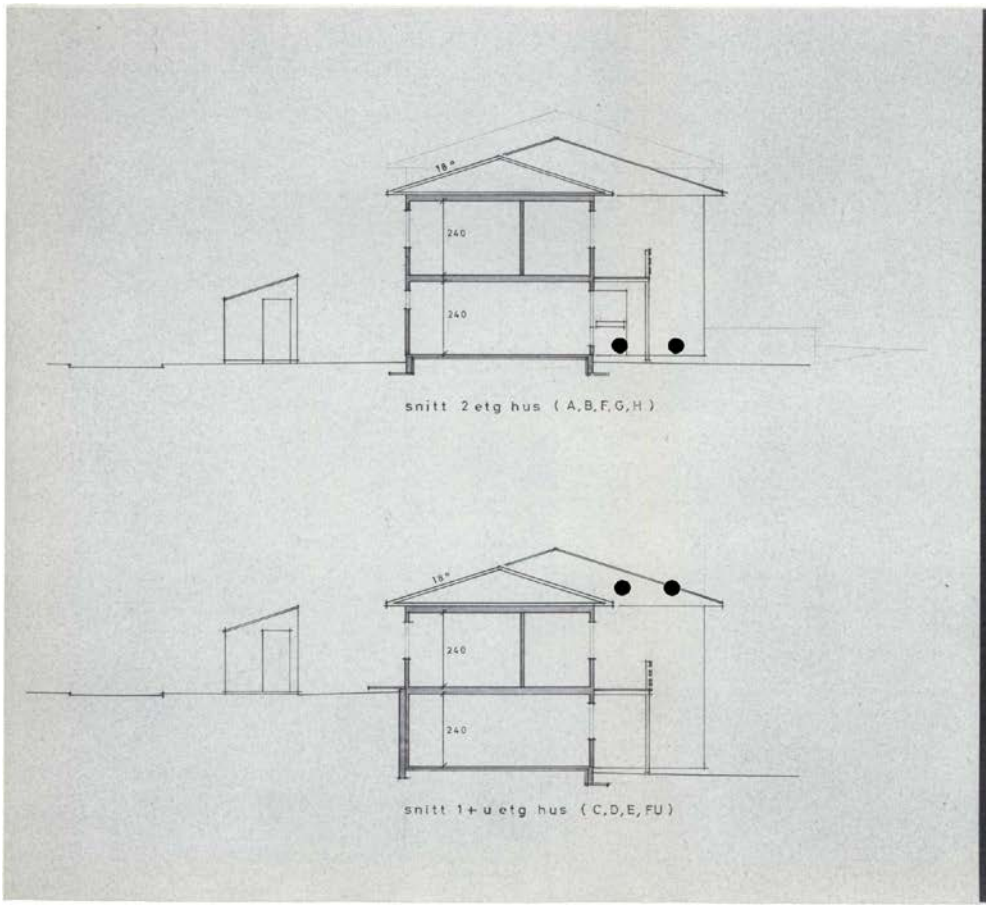
SAMMENSTILLING

Hustype: B1 / E1

Arkitekt:
E. Hoberg a/s

FASADEOPPRISS

Mål: 1:100



18

a/s Ringsakerhus

boliger for

Oslo Bolig og Sparelag(OBOS)

på

Nedre Finstad, Lörenskog kommune

GENERELT

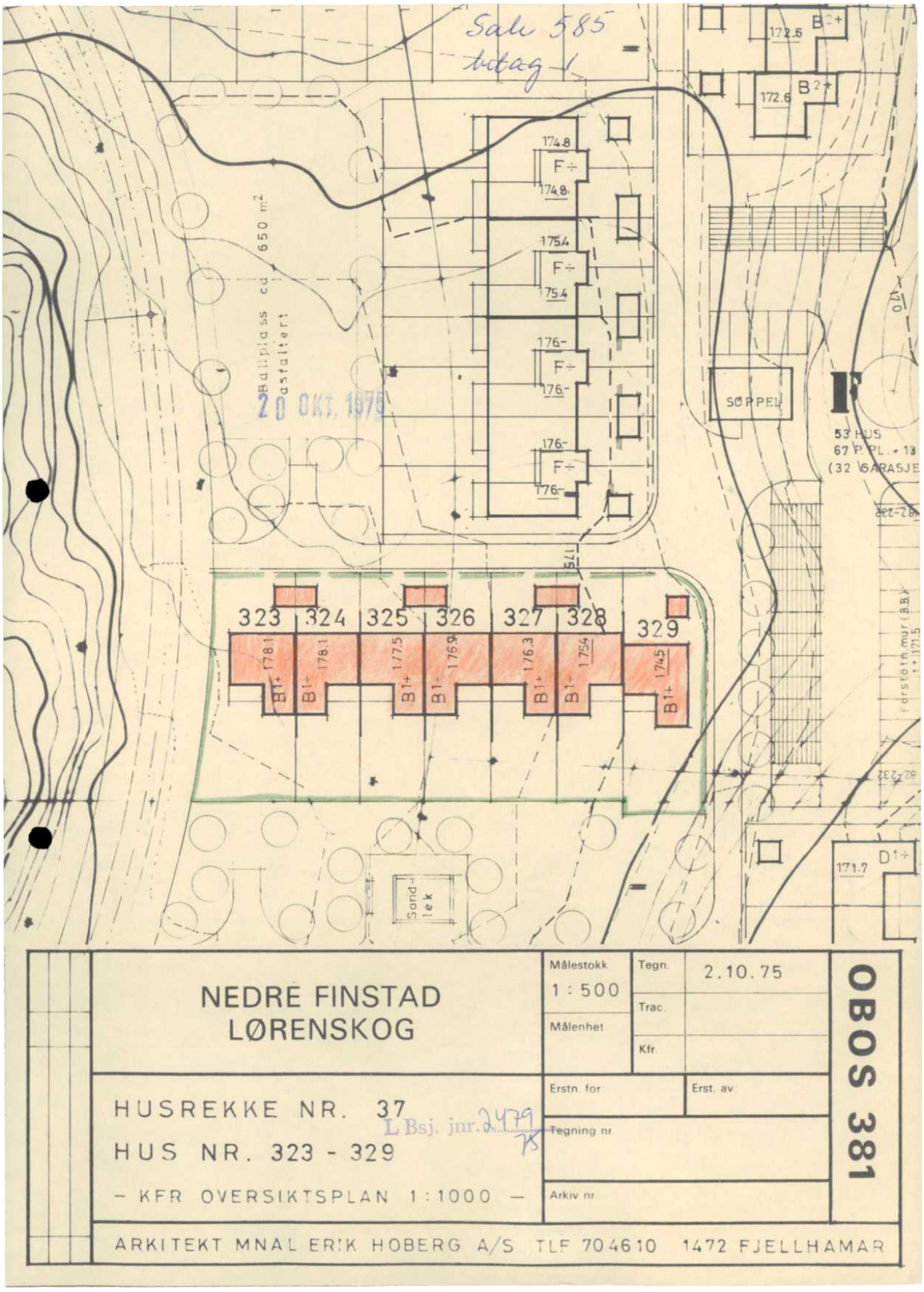
Hustype:

Arkitekt:
E. Hoberg a/s

SNITT

Mål: 1:100

2479


Sak 585
Utdrag 1
323
324
325
326
327
328
329
SØPPEL
Sandlek
20 OKT. 1975
NEDRE FINSTAD
LØRENSKOG
HUSREKKE NR. 37
HUS NR. 323 - 329
– KFR OVERSIKTSPLAN 1:1000 –
Målestokk 1:500
Tegn. 2.10.75
Trac.
Kfr.
Målenhet
Erstn. for
Erst. av
Tegning nr.
Arkiv nr.
OBOS 381
ARKITEKT MNAL ERIK HOBERG A/S TLF 704610 1472 FJELLHAMAR

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	18.04.2024
Tema:	Vedtekter

5.02 Vedtekter for Benterudjordet Garasjelag SA

Vedtatt på årsmøte 14.5.2013, endret 26.5.2016 23.4.2019, 18.4.2024.

§ 1 Formål

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Benterudjordet Garasjelag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

Benterudjordet Garasjelag SA har til formål å samordne medlemmenes interesser i forbindelse med drift av garasjer, motorvarmerplasser og nummererte plasser innenfor borettslagets eiendom.

Benterudjordet garasjelag er registrert som et samvirkeforetak med organisasjonsnummer 997880625. Forretningskontoret er i Lørenskog kommune.

De fire carportene i Finstadlia 11, 13, 17 og 19 samt gjesteparkeringsplassene omfattes ikke av garasjelagets mandat.

§ 2 Medlemmer

Alle andelseierne i Benterudjordet borettslag med unntak av de fire andelseierne i Finstadlia 11, 13, 17 og 19, er medlemmer av garasjelaget. Det betales ikke andelsinnskudd.

Alle medlemmene har krav på en utvendig oppstillingsplass uten motorvarmeruttak uten vederlag. Omfatter denne plassen motorvarmeruttak, betales kun for dette. Dersom et medlem overtar eller kjøper garasje, må oppstillingsplassen frigis.

Et medlem kan kun eie en garasje, og ordner selv med oppføring på selvangivelsen av denne.

§ 3 Ledelse

Garasjelaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre styremedlemmer og ett varamedlem, som alle velges av årsmøte. Et flertall av styrets medlemmer må være andelseiere eller beboere av Benterudjordet borettslag. Styret konstituerer seg selv.

Funksjonstida for lederen og varamedlemmet er ett år. Styremedlemmene velges for to år. Leder, ett styremedlem og varamedlemmet velges for samme valgperiode. Styreleder, styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før funksjonstida er ute. Varamedlemmet trer inn i dennes sted fram til et årsmøte kan velge et nytt medlem.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstida etter vedtak på årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	18.04.2024
Tema:	Vedtekter

§ 4 Styret

Styret skal lede garasjelagets virksomhet i samsvar med dets vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som årsmøte har gitt. Styret kan treffe alle beslutninger som i vedtektene ikke er lagt til andre organer. Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

Styremøte skal holdes så ofte som det er nødvendig for en forsvarlig drift. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøte ledes av lederen. Er han eller hun ikke til stede, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Eventuell godtgjørelse til styremedlemmer fastsettes av årsmøte. Styret virker som valgkomite.

§ 5 Årsmøte

Den øverste myndighet i garasjelaget utøves av årsmøte, som skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Årsmøte innkalles av styret. Styret avgjør hvordan meldinger og lignende sendes. Innkallelse med saksliste sendes hvert enkelt medlem med kjent adresse minst 8 og maks 20 dager før møte. Medlem kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet av det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallelsen, og må være styret i hende seinest 15. februar. Det tas kun hensyn til skriftlige forslag. Alle forslag som kommer innen fristen føres opp på sakslista før den sendes ut.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 1/3 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer etter reglene for ordinært årsmøte.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av saker som ikke ble ferdigbehandlet eller av forslag som er framsatt i møtet.

Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møteleder og av to tilstedeværende medlemmer valgt av årsmøte. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene. Protokollen fra årsmøte sendes alle medlemmene med kjent adresse.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	18.04.2024
Tema:	Vedtekter

§ 6 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
   - A) Opptak av navnefortegnelse
   - B) Valg av møteleder
   - C) Valg av referent og av to personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
   - D) Spørsmål om møte er lovlig innkalt
2. Styrets årsberetning
3. Regnskapet
4. Godtgjøring til styret
5. Fastsette budsjett og medlemskontingent
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen
7. Valg av styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for ett år
   Valg av to revisorer for ett år

§ 7 Møteledelse og avstemning

Årsmøte ledes av styrelederen. Er denne ikke til stede, velger årsmøte møteleder. Med de unntak som følger vedtektene, (Knf. §§ 3; 16; 17) avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Årsmøte kan forlange skriftlig avstemning. Medlemmer kan møte eller stemme ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. For en borettslagsandel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 8 Årsoppgjør

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør. Årsoppgjøret skal bestå av: resultatregnskap, og årsberetning. Årsoppgjøret skal underskrives av styret. Har noen av dem innvendinger mot oppgjøret skal vedkommende underskrive med påtegnet forhold og gi nærmere redegjørelse i årsberetningen. Regnskapsåret skal følge kalenderåret med mindre årsmøte bestemmer noe annet.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om garasjelagets virksomhet siden siste ordinære årsmøte, og om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av garasjelagets økonomi som ikke framgår av resultatregnskapet.

Eventuelt årsoverskudd skal godskrives foretakets egenkapital.

Revisorene skal avgi uttalelse til årsmøte om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.

§ 9 Medlemskontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøte og gjelder fra det inneværende år. Kontingenten betales forskuddsvis for ett år om gangen. Betalt kontingent refunderes ikke ved fraflytting. Kontingenten forfaller til betaling 31. mai. Ved for sen betaling påløper gebyrer og renter etter inkassoloven.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	18.04.2024
Tema:	Vedtekter

§ 10 Drift og vedlikehold

Garasjelaget skal drives til selvkost, men styret er forpliktet til etter beste evne å ha nødvendig innestående til dekning av påregnelige utgifter.

Alle fellesutgiftene som ikke dekkes over vedlikeholdsbudsjettet og vedlikeholdsfondet, utlignes likt på alle medlemmene som har garasje under hensyntagen til hvilken enhet eieren har.

Medlemmer som har garasje forplikter seg til å delta i det vedlikehold av garasjer som styret pålegger dem.

Garasjelaget kan ikke oppta lån eller forplikte medlemmene økonomisk overfor tredjemann. Unntatt er investeringer dekket av borettslaget som garasjelagets medlemmer samlet, eller utvalgte grupper har nytte av. Avdrag til borettslaget fordeles på medlemmene etter den type plass som disponeres.

§ 11 Medlemmenes forpliktelser

Garasjeeiere plikter å holde garasjeportene låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjene enn drivstofftankens innhold. Unntatt fra dette er inntil 5 liter drivstoff for bil. Bensin- og dieselvarmeapparater skal ikke benyttes i garasjene.

Omgjøring eller utvidelse av faste elektriske installasjoner er ikke tillatt. Strømuttaket kan kun benyttes til motorvarmer, kupevarmer, batterilader for 12V bilbatteri, elektrisk port åpner og støvsuger. Maksimum belastning 550 W totalt1. Ladbare kjøretøy kan bare tilknyttes egnet strømuttak av typen Zaptec Pro ladestasjon. Installasjon og bruk av ladestasjon er regulert igjennom "Retningslinjer for ladbare biler Benterudjordet Garasjelag."

Om det blir avdekket jordfeil, eller andre feil på tilkoblet brukerutstyr i garasje eller motorvarmer uttak må dette straks kobles fra, slik at andre brukere kan benytte strøm som normalt. Eier må selv få dette reparert eller byttet før bruken gjenopptas.

Motorvarmerledninger må ikke henge løse når tilkobling ikke finner sted.

Inn- og utvendige forandringer av garasjene må på forhånd forelegges styret for godkjenning. Beboer som monterer elektrisk portåpner er ansvarlig for at egnet nødåpner er montert og fungerer. Eier svarer for eventuelle skader portåpner kan påføre andre eller andres eiendom.

Medlemmene har bruksplikt av sin garasje eller faste plass, med unntak av kortere opphold. Kortere opphold regnes som mindre enn 8 uker. Medlem som har garasjeplass kan ikke leie ekstra parkeringsplass om garasjen står ubenyttet. Garasje og fast plass regnes som benyttet når den er i bruk av registrert bil eller MC.

1 Støvsuger kan bruke opptil 2000 W.

§ 12 Overlating av bruk

Dersom andelseier overlater bruken av boligen til andre, skal den nye beboeren innta andelseierens plass i garasjelaget med tilhørende rettigheter og plikter, så lenge bruksoverlatingen varer.

Bruksoverlating av bare garasje kan kun skje med styrets samtykke. Dog kan bruksoverlating skje til beboere i Benterudjordet borettslag uten styrets godkjennelse.

§ 13 Salg og overdragelse

Det enkelte medlem ordner selv med salg/overdragelse etter følgende retningslinjer:

Medlem med garasje eller parkeringsplass med motorvarmeuttak, kan la disse følge leiligheten ved overdragelse. Garasjen kan selges til andre andelseiere i Benterudjordet borettslag som ikke har garasje fra før. Ny andelseier skal i slike tilfelle overta frigjort oppstillingsplass.

Dersom ingen etter ovennevnte ønsker å kjøpe garasjen skal den følge leiligheten.

Dersom styret forestår salget/overdragelsen, har den med lengst boansiennitet i Benterudjordet borettslag fortrinnsrett. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.

Flytter medlemmet innen borettslaget, følger garasje eller parkeringsplass med motorvarmeruttaket, i prinsippet medlemmet og ikke leiligheten. Om medlemmet ønsker det, kan garasjen eller plassen med motorvarmeruttak, følge leiligheten. Styret i garasjelaget skal alltid bli skriftlig underrettet ved salg/overdragelse av motorvarmerplass eller garasje.

§ 14 Forsikring

Styret er forpliktet til å tegne fullverdi brannforsikring for garasjene. Forsikringen dekker ikke løsøre i de enkelte garasjer og skader som den enkelte andelseier påfører anlegget. Premien dekkes av den årlige medlemskontingenten.

§ 15 Forholdet mellom garasjelaget og borettslaget

Borettslaget låner garasjelaget grunnen som garasjene står på, samt motorvarmer og parkeringsplassene innenfor borettslagets område vederlagsfritt så lenge garasjelaget består flg. avtale som inngås.
Garasjelaget kan ikke disponere grunn utover dette området. Garasjelaget er et frittstående organ og er ikke underlagt borettslaget.

Snøbrøyting og reparasjoner av utvendig asfaltdekke besørges og bekostes av borettslaget. Det påhviler allikevel den enkelte å holde sin parkeringsplass så rein for snø at den kan benyttes til parkering. Sandstrøing på parkeringsplassene ordner den enkelte med, utover det borettslaget til enhver tid får inngått kontrakt om.

Borettslaget har ingen økonomiske forpliktelser overfor de vedtak som gjøres i garasjelagets styre eller årsmøte.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	18.04.2024
Tema:	Vedtekter

Ifølge pkt. 3.03 ”Påbygg og byggmessige forandringer” i informasjonsmappen for Benterudjordet borettslag kan oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser bare skje i borettslagets regi etter eventuell godkjennelse av borettslagets generalforsamling.

§ 16 Oppløsning

Beslutning om frivillig oppløsning kan bare fattes av to årsmøter etter hverandre med 4/5 av de avgitte stemmer. Det ene kan være ekstraordinært årsmøte. Det skal være minst to måneder mellom møtene. Styret i Benterudjordet borettslag skal underrettes slik at de kan få anledning til å være til stede på årsmøte og å si sin mening.

Når vedtak om oppløsning er fattet skal årsmøte velge et avviklingsstyre og revisorer. Valget skjer på ubestemt tid. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 4 også for avviklingsstyret. Medlemmene av det tidligere styre og revisorene trer ut av funksjon for så vidt de ikke velges til avviklingsstyre eller som nye revisorer.

Avviklingsstyre skal oppta fortegnelse over garasjelagets eiendeler og gjøre opp balanse med henblikk på avviklingen. Avviklingsstyre skal sørge for at garasjelagets forpliktelser dekkes. Utbetaling av overskudd skal ikke finne sted før garasjelagets forpliktelser er dekket

All gjenværende aktiva, garasjelagets bøker og penger skal tilfalle Benterudjordet borettslag.

Etter avsluttet utbetaling framlegges revidert regnskap for årsmøte. Når regnskapet er godkjent er garasjelaget endelig oppløst.

§ 17 Endring i vedtektene

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

GARASJELAG-NYTT

Benterudjordet Garasjelag SA

Nr 2 Papir 2026 side 1 av 2 17. oktober 2026

Låsing av garasjeporter:

Normalt **skal** garasjeporter være lukket og låst. Dette gjelder også nødåpner for elektrisk garasjeportåpner.

Det er **ett** unntak: Når styret i Garasjelaget har meldt at vedlikeholdsarbeid skal utføres, og det er behov for tilgang.

Observeres det en åpen garasjeport, lukk den igjen for å unngå tyveri. En låst port vil forsinke forsøk på tyveri.

Beboere som har installert elektrisk garasjeportåpner må sjekke at porten faktisk lukker seg helt igjen før de kjører.

Trenger du ekstra nøkler til garasjeporten kjøpes kopier av nøkkel direkte fra for eksempel Snapp Service ved Triaden, like ved Jula. (Tips: Snapp Service lager også postkasseskilt som passer postkassene, 94 x 58 mm).

Har du mistet alle nøklene, ta kontakt med Garasjelaget.

Forebygg isdannelse foran egen innkjøring og garasje

Vi går mot vinter. Bjørnholt kommer ikke til helt inntil parkeringsplassene/garasjene. Utendørsplasser ryddes derfor bare dersom 3 sammenhengende plasser står uten bil.

Det finnes 2 store (én ved nord og én ved sør) og 5 mindre (plassert på diverse garasjeendevegger) snøskuffer som kan benyttes til å fjerne snø.

Selv om bilen ikke benyttes i en periode, bør en fjerne snøen for å unngå at naboplasser blir vanskelige å bruke. Vi oppfordrer garasje- og parkeringsnaboer til å fortsette med å hjelpe hverandre slik som før, så løser det seg til det beste for alle.

Styret Benterudjordet Garasjelag

Styreleder:		
Toralf Bakketun	garasjelag@benterudjordet.no	F 131
Kasserer:		
Jon Marthinsen	jonmarthinsen6@gmail.com	F 110
Styremedlem:		
Jarle Smedstad	Jarle.Smedstad@online.no	F 135
Tomm Johannessen	tswj@online.no	F 101

Ekstra parkeringsplasser

Garasjelaget har siden 2012 tildelt ekstra parkeringsplasser utendørs. Pr. oktober er det ingen som står på venteliste for ekstraplass.

En del beboere har i årens løp kontaktet Garasjelaget for å få bytte utendørs parkering fra nord til sør. Vi har ikke en komplett oppdatert liste over hvem som fortsatt har ønske om et slikt bytte.

Det er meldt om at plass 144 mot sør vil bli ledig fra mars 2027. Beboere som ønsker å bytte til plass 144, må ta skriftlig kontakt med Garasjelaget innen utløpet av oktober 2026.

Er det flere som melder interesse for å bytte plass vil dette bli avgjort på grunnlag av:

- Beboere uten garasje har forrang på utendørs plasser klargjort for lading.
- Hvor mange ekstra plasser en disponerer fra før, og hvor disse er plassert.
- Når en gjorde forespørsel om bytte / hvor lenge en har ventet på bytte av plass.

Blir det flere som stiller likt, foretas det loddtrekning.

Det kan samle seg en del snø på plassene 144 og 196 vinterstid. Snørydding gjøres i utgangspunktet av beboer. Bjørnholt rydder om de har tid, og hvor de kommer til. Plassene 144 og 196 er ikke så enkle å rydde med maskin.

Vedlikehold

I 2025 ble 11 lamper byttet, i 2026 er 27 utelamper skiftet til nyere moderne lamper. Dette gir bedre lys og vi slipper bytte av lyspærer.

I løpet av høsten legges det ny takpapp på garasjerekke 38-46. Med det mangler bare takpapp på rekken 60-68 før vi har skiftet takpapp på alle garasjelagets tak de siste 11 årene.

De siste 10 årene har vi gjort en betydelig oppgradering av garasjelaget. Ladeanlegg er etablert, alle garasjeporter er skiftet, takpapp skiftet ut og de fleste endevegger er skiftet på dugnad. Med det står vi foran noen år med færre store vedlikeholdsinvesteringer.

GARASJELAG-NYTT

Benterudjordet Garasjelag SA

Nr 2 Papir 2026 side 2 av 2 17. oktober 2026

Musefeller i garasjer:

Når frosten kommer, er det riktig tid å spenne opp musefeller i garasjer (og loft.)

Mus kan lage store skader i biler ved å gnage på ledninger.

Det beste våpenet mot mus, er musefeller inne i garasjene, da fanges og drepes musen med det samme. Peanøttsmør er et åte som mus liker godt.



Unngå å oppbevare matvarer og annet som mus kan lage seg bol av i garasjen.

Siste uke har to mus gått i fella ved G36.

Medlemsregister Garasjelaget:

Garasjelaget sender i hovedsak e-post til medlemmene. Borettslaget benytter Vibbo, se https://vibbo.no/485

Har du ikke mottatt dette infoskriv som e-post ta kontakt for å oppdatere din e-postadresse.

E-post **garasjelag@benterudjordet.no**

Parkering på gjesteparkering:

Gjesteparkeringen er, som navnet tilsier, reservert for gjester.

Det er styret i Benterudjordet Borettslag som fører kontroll med gjesteparkeringen. Parkeringsreglene praktiseres i dag på en forholdsvis fleksibel måte, noe de fleste setter pris på. Vi håper dette kan fortsette.

Beboere som har garasje eller fast parkeringsplass, men som regelmessig benytter gjesteparkeringen, disponerer i praksis to parkeringsplasser. I enkelte perioder er det svært få eller ingen ledige gjesteplasser. Dette er uheldig og gjør det vanskeligere å opprettholde den fleksible praktiseringen av regelverket.

Alle som har fast parkeringsplass eller garasje, skal benytte egen plass fremfor gjesteparkeringen. Kortvarig parkering i forbindelse med arbeid, snørydding eller lignende er naturligvis helt i orden. Behovet for gjesteplasser er normalt størst i helgene.

(fortsettelser i høyre kolonne.)

Status ladeanlegg

Installasjon av ladeanlegg ble utført høsten 2017. Anlegget ble utvidet i 2021 med ladeplass på 12 utendørsplasser område nord.

Garasjelaget utførte avregning av forbrukt strøm frem til mai 2025. Da ble avregning satt ut til Hageland IT. Dette har fungert svært godt.

Selve ladeanlegget har også vært uten feil.

Det er nå montert 64 Zaptec Pro ladebokser, fordelt med 29 ladebokser mot nord og 35 mot sør.

Garasjelaget tegnet avtale om Norgespris fra 1. okt. 2025. Avtalen gjelder til 31.12.26.

Garasjelaget har de siste 12 månedene betalt 240 176 kr for strøm. Norgespris-avtalen har gitt en støtte på 185 696 kr, noe som har redusert strømkostnadene for beboere betydelig. Garasjelaget viderefakturerer mer enn 90% av strømforbruket via Zaptec anlegget.

Gjennomsnittlig pris pr kWh siste 12 måneder:

Oktober	1,11	April	1,06
November	1,09	Mai	1,09
Desember	1,08	Juni	1,03
Januar	0,99	Juli	1,23
Februar	1,01	August	1,16
Mars	1,02	September	1,13

Pris inkluderer strøm, nettleie, påslag og avgifter, med fradrag for støtte / Norgepris.

Norgespris 2027

I neste års statsbudsjett, foreslår regjeringen å øke Norgespris fra 50 til 56 øre pr kWh.

Selv om dette er en økning, vil det etter all sannsynlighet bli rimeligere med Norgespris enn uten.

(fortsettelses fra venstre kolonne.)

Behov for fast parkeringsplass må meldes til Garasjelaget. Parkeringsbevis, som gir midlertidig tillatelse til bruk av gjesteparkeringen, tildeles dersom det ikke finnes andre ledige plasser. Prisen er den samme som for ekstra parkeringsplass, kr 70 per måned.

Nabolagsprofil

Finstadlia 175 - Nabolaget Finstad - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Finstadlia Linje 110, 110E, 120	5 min 0.4 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 17.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 3.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.6 km

«Stille. Trygt. Hyggelige naboer. Nær Oslo. Nær landlige omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

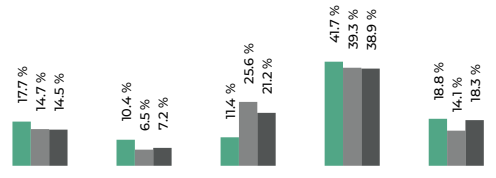
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstad	1 432	575
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.5 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	10 min 0.9 km
Nesåsen barnehage (0-5 år) 58 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Finstadjordet	4 min
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	14 min 1.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

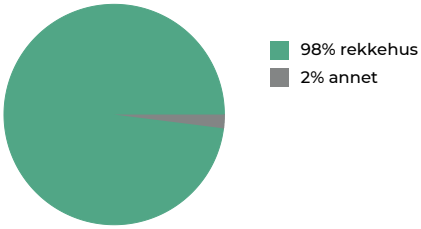
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Sørli leke- og ballplass Ballspill	8 min 0.7 km
SATS Triaden	18 min
Sporty 60+	19 min

Boligmasse



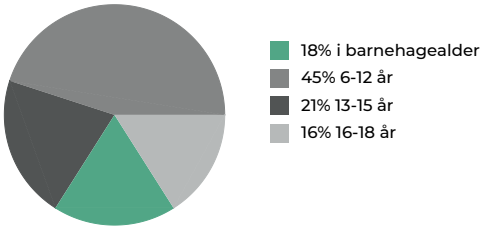
«Trygt og godt bomiljø. Lite trafikk. Rett ved marka med fine turmuligheter. Nært til skole, butikker og offentlige transportmidler»

Sitat fra en lokalkjent

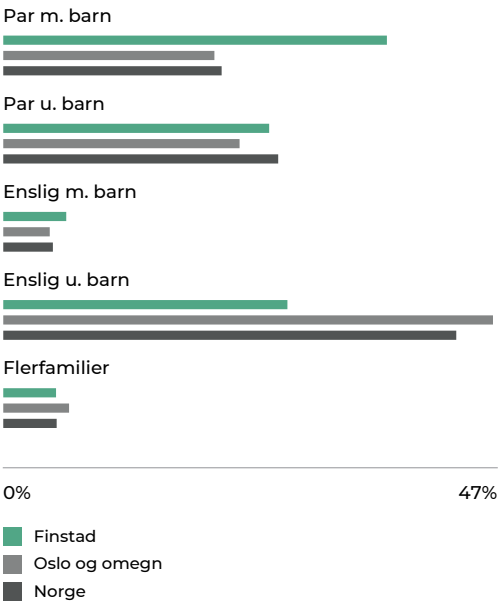
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	18 min
Triaden Apotek	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

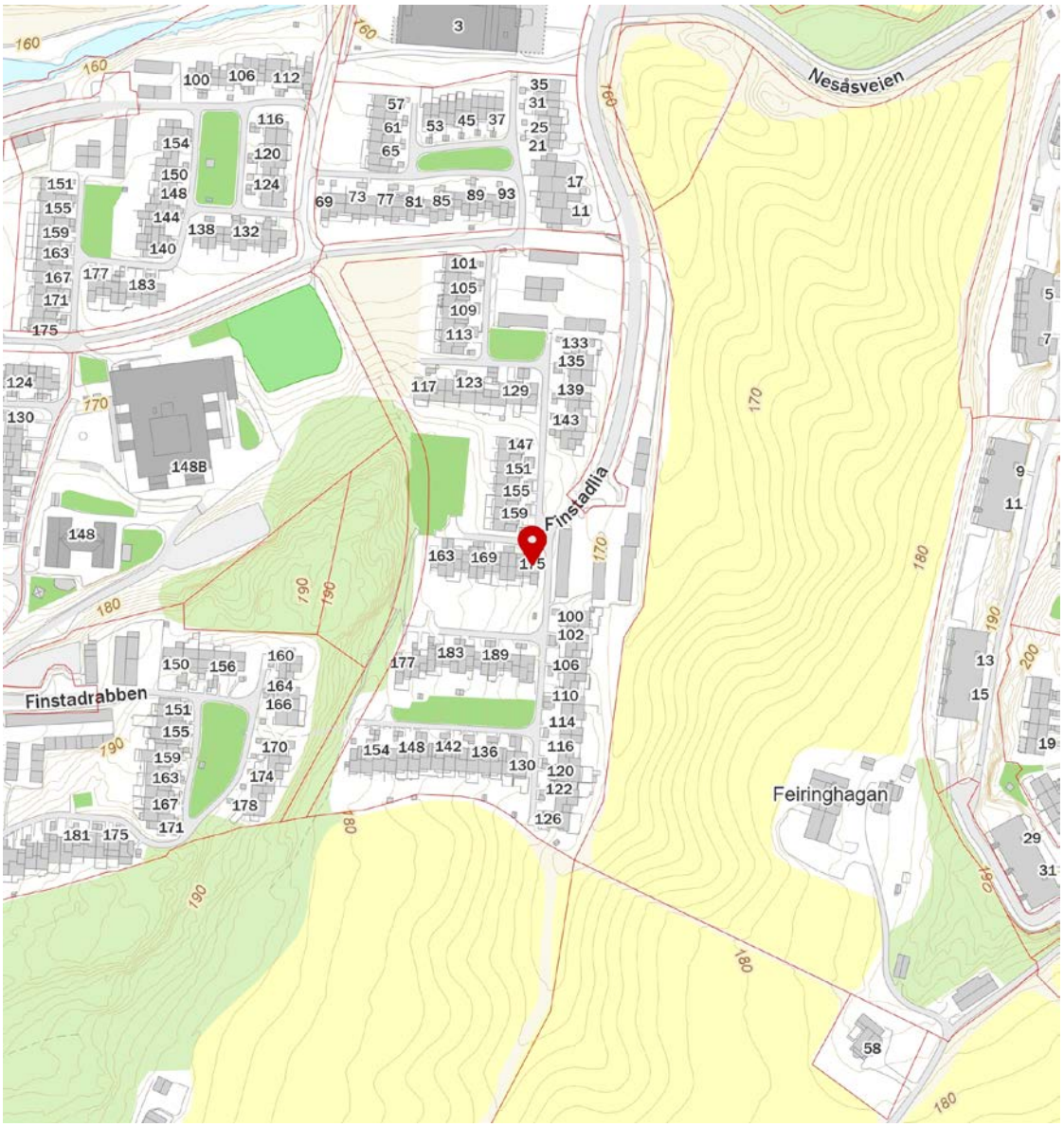


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

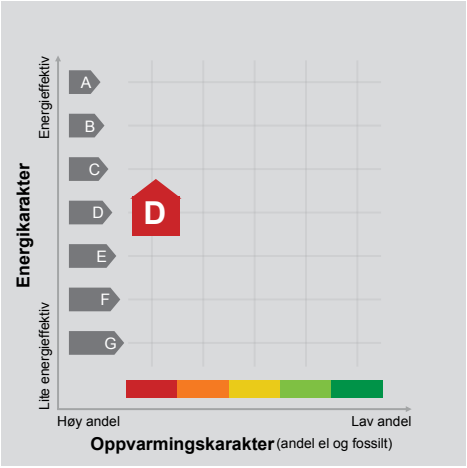




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadlia 175
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150716365
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-239483
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Finstadlia 175	150716365	H0101	0	0	39

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1978

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	128 m²
Areal tak	53 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	256 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2025

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	100,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	166,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 891 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 010 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 891 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 891 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 891 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

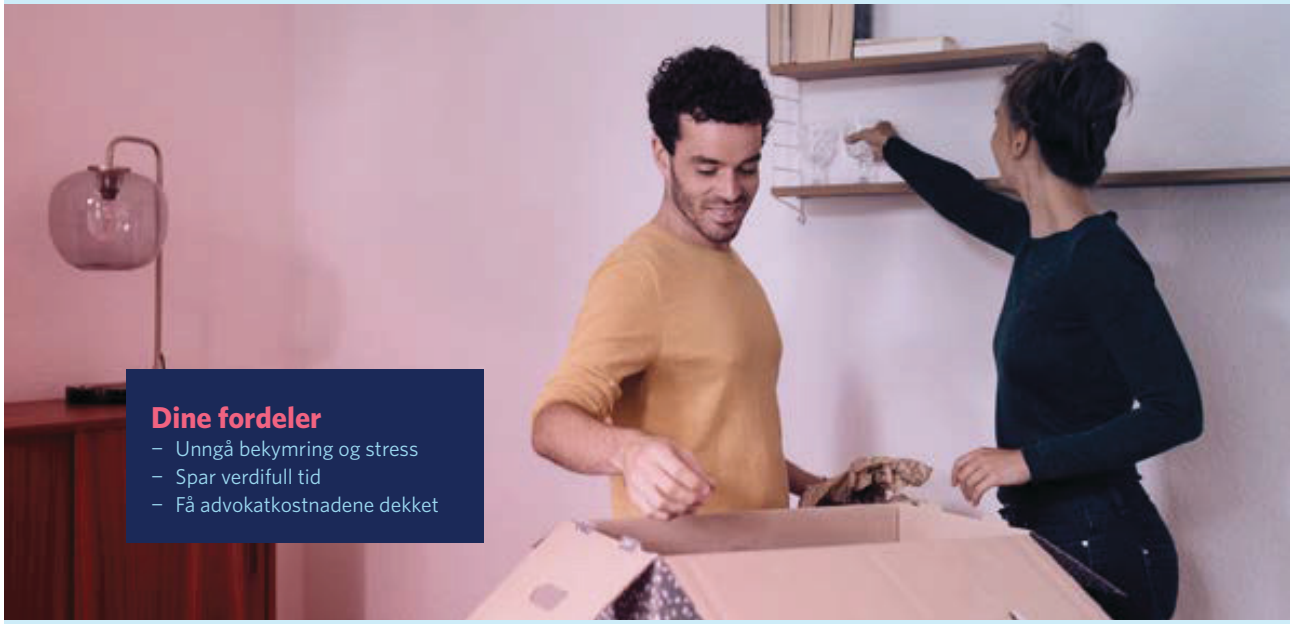
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer **Adresse** Kontaktperson Tlf
Salgsoppgavedato Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar