

Velkommen til

Skårersletta 50A, 1473 Lørenskog

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skårersletta 50A,
1473 Lørenskog

Lys og moderne 3-roms andelsleilighet m/markplatting - Garasje m/el - IN-ordning - Attraktiv og sentral beliggenhet!

Velkommen til Skårersletta 50A! Lys og tiltalende 3-roms andelsleilighet fra 2024 med markplatting og heisadkomst.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Lørenskog med kort gangavstand til Triaden Lørenskog Storsenter og gode bussforbindelser. Planløsningen er godt utnyttet på ett plan med en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et flislagt bad og entré. Fra stuen er det utgang til en lun markplatting, og kjøkkenet har slette fronter med integrerte hvitevarer.

Høydepunkter:
- Bygg fra 2024 med nybygg-garanti
- Ved full innfrielse av fellesgjeld, vil felleskostnader utgjøre kr. 3580,-
- Tilgang til felles takterrasse og fellesleilighet
- Vannbåren varme og gulvvarme på badet
- Garasjeplass m/elbillader.
- Ekstern kjellerbod på 5 m²



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

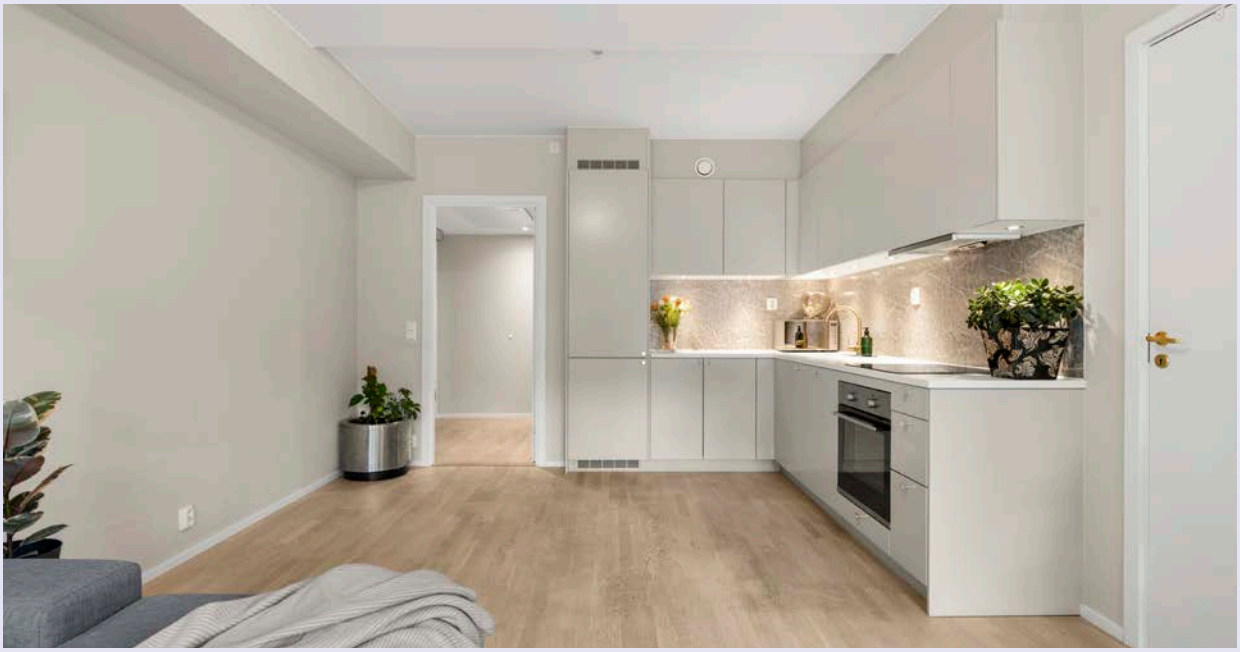


Milla Nicolaisen
eiendomsmegler
Tlf: 977 45 734
E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000
Andel fellesgjeld	kr	2 442 000
Pris ink fellesgjeld	kr	4 342 000
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 351 496
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 836

BRA Total/BRA-i	63/58 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2024
Etasje	1
Energikarakter	A



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Skårersletta 50A, 1473 LØRENSKOG

Registerbetegnelse
Gnr. 101, bnr. 207, ideell andel 1/1
, andelsnr. 4 i Midt Grønn Brl med orgnr.: 923929843 i Lørenskog kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Lørenskog kommune er en urban forstad til Oslo. Etterspørselen etter boliger på Lørenskog har økt betraktelig de siste årene og kommunen har blitt et populært sted å bo. Med marka på sørdelen av kommunen og kort avstand til Oslo på den andre, er dette en kommune for alle.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Skårersletta. Med kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående er dette en ideell beliggenhet for familier med barn i alle aldre.

Er du opptatt av nærhet til butikker og sentrum kan du ha gleden av gangavstand til Metro og Triaden storsenter. I tillegg har du Strømmen storsenter en gåtur, sykkeltur eller liten biltur unna. Strømmen storsenter er Norges største kjøpesenter med 197 butikker og tilknyttede virksomheter. Man kan også ta bussen fra nærmeste bussholdeplass. Triaden er under utvikling. Ved ferdigstillelse kan du få gleden av gangavstand til ca 43 500 kvm handelsareal, ca 5 000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer, ca 6 000 kvm med aktiviteter og ca 6 000 kvm med helse, kontor, offentlige tjenestetilbud mm. Ideen er å redefinere kjøpesenterpreget, slik at Triaden går fra å være en lukket boks til å få mer bykjernepreg med åpne fasader mot alle sider og utadrettede funksjoner på bakkeplan. Triaden-prosjektet har en høy grad av transparens på gateplan, og dette er viktig for å unngå et lukket gatesnitt og for å oppnå mer liv i gatebildet. Det er ingen tvil om at dette er noe man vil bo i nærheten av.

Dette er en beliggenhet for alle aldre og livsfaser. Boligen er for deg som er opptatt av nærhet til sentrum og marka.

Er du sprek og vil finne på noe aktivt med familien, kan man sykle inn til Losby. Her finner man både Losby gods, Losby besøksgård og gode turmuligheter inn til Mønevann mm. Losby Gods er et hotell som inneholder 70 værelser, restaurant, selskapslokaler, bar, og 16 møterom i varierende størrelse. Hotellet er omkranset av to golfbaner, en 9-hulls og en 18-hulls bane. Når det kommer til underholdning for de unge anbefaler vi Losby besøksgård. Her arrangerer de mange aktiviteter, som blant annet Losbydagen, aktivitetsuker for barn i skoleferier, nissemarsj og saueklipp. I tillegg er det en kafé med masse godt.

Med kort avstand til butikker, kollektiv transport og andre fasiliteter en måtte trenge er dette en leilighet som egner seg for de fleste. Nærmeste bussholdeplass ligger 2 minutter gange fra inngangen til blokken. Herfra kan du ta bussen til Lillestrøm, som kun bruker 22 minutter. Dersom du skal i retning Oslo kan du ta bussen til Oslo Bussterminal, denne turen tar kun 29 minutter. Se

ruter.no for mer informasjon om ruter og rutetider.

Boligens beliggenhet er bakgrunnen for prosjektnavnet MIDT. Boligene blir beliggende MIDT i den «grønne ringen» på Lørenskog og MIDT på Skårersletta, den nye paradegaten. Boligkjøperne i MIDT får derfor tilgang både til flotte grøntområder og urbane kvaliteter. I 1. etasje mot Skårersletta i hus A og B blir det næringslokaler hvor det planlegges butikker og caféer. Det er lagt opp til grønne tak på deler av takflatene til byggene. Her blir det lagt sedum som er en viktig brikke for å håndtere store nedbørsmengder i urbane strøk. Sedum er også en positiv bidragsyter til biologisk mangfold, da sedumtak kan være viktig biotoper for både innsekter og fugler. Det er ingen felles oppholdsarealer på takene.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 58 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 58 m² Entre, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2
BRA-e: 5 m² Kjellerbod

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

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.09.2026.

Bygning:
Lav-blokk oppført i betong og mur konstruksjoner, utvendig tekket med tegl-sten, fasadeplater, pusset flater og blekk. Bærende konstruksjoner i betong og mur / støpte etasje-skillere. Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i gulver. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom. Det ble målt nivåforskjeller på 3 til 5 mm gjennom rommene.

Tak:
Flatt utvendig tak, ikke besiktiget.

Vinduer:
Vinduene har innvendige tre-karmer og er utvendig tekket med blekk. Vinduene fremstår i funksjonell god stand med normal bruksslittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene. Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vannskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. Ut fra det jeg kunne se ved befaringstidspunktet, fremsto dette å være i orden. Årstall: 2022. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Dører:
Ytterdør: Ei 60 / Rw 40 dB, Brann og lydklassifisert dør. Balkongdør med 3 lags glass, innvendige trekarmer / utvendig tekket med blekk. Dørene fremstår i funksjonell god stand med normal bruksslittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene. Innvendige dører: Hvitlakkerte lettdører. Dørene fremstår stort sett i hel og god stand, men det er enkelte bemerkninger som tilsvarer angitt tilstandsgrad. Avviket er hovedsakelig registrert ved dør mellom entre og stue. Dørbladet med karm har en del riper og slittasje. Årsak til disse skadene er ukjent. Døren har ut fra dette behov for å sparkles, pusses og males opp. Øvrige dører fremstår i funksjonell og hel stand, med normal bruksslittasje.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten via felles trapperom. Personheis.

Balkong/terrasse:
Via stue er det markplatting på 4 m². Plattingen fremstår med normal bruksslittasje som forventet av et utvendig areal. Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for tiltak og angitt tilstandsgrad vurderes ut fra dette.

VVS-installasjoner:
De innvendige vannrørene består av plast / pvc (rør i rør system). Fordelerskap (2 stk) er plassert i vegg på baderommet med stengekraner. Ved funksjonstest av stengekraner var det tilstrekkelig avstenging av vanntilførselen. Det ene fordelerskapet er tilknyttet vannboren varme i leiligheten. Fordelerskapet har tillaget lekasjerør i bunn av skapet. Dette røret er sammensatt til spalte i vegg som er plassert over flislagt gulv. Gulvet har videre tilgang til sluk. Bad og kjøkken er sammenkoblet opp mot hverandre og kjøkken er lekkasjesikret med stengeventil i fordelerskapet. Vann og avløpsrør er sammensatt av Østlandske VVS. De innvendige avløpsrørene så ut til å være tilfredstillende sammensatt uten tegn til lekkasjer. Sluket består av plast med avtagbar vannlås. Slukristen er noe usentrert i forhold til selve sluket men dette har kun kosmetisk betydning. Ved funksjonstest av tappevann var det tilfredstillende avrenning til sluket. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonssystem av merke ensy. Det er avtrekksluker ved bad og kjøkken. Tilluftsluker er plassert ved soverom og kjøkken/stue. Tilluft avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig luftutveksling og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad. Badets avtrekksluke er tilknyttet til det balanserte ventilasjonssystemet i leiligeten. Tilluft inn til badet er via spalte i døren. Kjøkkenets avtrekksluke er tilknyttet det balanserte ventilasjonssystemet i boligblokken.

Tekniske detaljer:
Oppvarming: Gulv-varme på bad / øvrige oppvarming via varmtvannsradiatorer. Radiatorer har i følge eier tilstrekkelig varmeutveksling ved vinterhalvåret. Leiligheten er brannsikret med sprinkleranlegg i tak. Sprinkleranlegget er et felles anlegg gjennom boligblokken. Slukkeapparat er fremvist.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.
I sikringsskapet er det kursfortegnelse fra Innstallatørbedrift Ing F Wickstrøm AS, 17.11.2023.

Det elektriske anlegget er koblet opp under byggeår og blokken sto ferdigstilt i 2024. I følge eier er det ikke gjort endringer i etterkant av dette.

Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Fastsetting av tilstandsgrad er ikke satt i rapporten da elektriske anlegg bør vurderes av godkjent elektrikker. Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater - gulv | Parkettgulv ved kjøkkenet har en del riper og det er hakk i gulv ved soverom. Ved entre er det noe skjolder i skjøtepunkt. Slittasjegraden er ikke av alvorlig grad der strakstiltak for utbedring anses som nødvendig, men valgt tilstandsgrad vurderes ut fra de registrerte avvik. Det er påvist skjolder i gulvets overflater ved entre. Det er noe riper i overflate

ved kjøkken-sonen og det er hakk i gulv ved soverom 1. Misfarging og skjolder i overflater kan føre til nedbrytning av materialer. Dette kan komme av våte sko på vinterhalvåret som setter seg i skjøter ved gulvets overflate. Ved videre fuktpåkjenning kan dette utvikle seg til mer omfattende svellskader over tid. Det anbefales å tildekke gulvet med vannmotstandig gulvmatte så dette ikke utvikler seg videre. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Anbefalte tiltak kan være å etterfylle hakk med egnet fyllmasse for parkett. Riper generelt kan fjernes ved at gulvet eventuelt slipes.

- Innvendige dører | Hvitlakkerte lettdører. Dørene fremstår stort sett i hel og god stand, men det er enkelte bemerkninger som tilsvarer angitt tilstandsgrad. Avviket er hovedsakelig registrert ved dør mellom entre og stue. Dørbladet med karm har en del riper og slittasje. Årsak til disse skadene er ukjent. Døren har ut fra dette behov for å sparkles, pusses og males opp. Øvrige dører fremstår i funksjonell og hel stand, med normal bruksslittasje. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Lokal utbedring må påregnes.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking fra tilstøtende vegg av dette badet er ikke utført grunnet manglende tilkomst. Mellom kjøkken og bad er det rørsjakt så denne avstanden ville uansett bli for stor. I tillegg til dette er kjøkkenets innredning plassert til hinder for eventuell forsvarlig hulltaking. Eneste tilgjengelige plass er rett til siden for baderomsdøren, men her var det plassert stikkontakt. Dette er uansett veggflate som er lengst vekk fra våtsonen, så ved hulltaking ville ikke avstanden avdekket om det eventuelt hadde vært fukt i konstruksjonen. Badet er ført opp i 2024 og har i følge eier 5 års garanti. Det vurderes ut fra forholdene samt badets alder at det ikke mistenkes fukt i bakforliggende konstruksjoner. Angitt tilstandsgrad (ikke undersøkt) er satt da det ikke var tilkomst for hulltaking. Dette grunnet høy risiko for å treffe på vannfylte rør eller elektriske ledninger.

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

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

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

Parkering

Boligen medfølger med en garasje parkering. Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 101, bnr. 217, organisert som et tingsrettslig sameie (Midt Garasjesameie) sammen med Midt Blå, Midt Rød og Midt Gul borettslag. Bruksrett til tilknyttede parkeringsplasser kan kun overføres

sammen med borettslagsandelen den er knyttet til. Eiere med parkeringsplass betaler felleskostnader via egen faktura fra Midt Garasjesameie. Alle parkeringsplasser i anlegget leveres med ladeuttak for elbil/ladbar hybridbil, hvor bruker betaler for strøm og vedlikehold av ladepunktet.

Standard
Leiligheten ligger i byggets første etasje med heisadkomst, og holder en gjennomgående moderne standard fra byggeåret 2024. Planløsningen er arealeffektiv med alle rom samlet på ett plan, og byr på en lys åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et flislagt bad samt en markplatting på bakkenivå.

Entré:
Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert, og leder inn til en lys entré med parkett på gulv og malte overflater. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko. En hvit glassdør åpner videre inn mot stuen og slipper lyset gjennom.

Stue:
Stuen har en åpen og luftig utforming med store vindusflater som gir gode lysforhold. Rommet har parkett på gulv og malte vegger, og gir god plass til både sofagruppe og mediamøbler. Rommet varmes opp med vannbåren radiator, og fra stuen er det direkte utgang til markplattingen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har slette, lyse fronter på under- og overskap samt skuffer, kombinert med laminat benkeplate og oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Veggen over benken er kledd med vanntette plater. Hvitevarene er integrerte og består av komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Ventilasjonen ivaretas av avtrekksluke tilknyttet balansert ventilasjonssystem.

Bad:
Badet er helfliset i tidløse fargetoner og har nedsenket himling med downlights samt behagelig gulvvarme. Innredningen består av heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, veggmontert skuff med lyse slette fronter og et veggmontert speil med integrert belysning. Videre er rommet utstyrt med dusjvegger i glass, veggmontert dusjstativ med to-greps blandebatteri, toalett med innebygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Avtrekket er tilknyttet balansert ventilasjon, med tilluft via spalte under døren.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeløsning, og oppvarmes med vannbåren radiator.

Soverom 2:
Det andre soverommet har tilsvarende overflater med parkett på gulv og malte flater. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor med plass til seng og skrivebord.

Markplatting:
Fra stuen fører en balkongdør med 3-lags glass ut til en skjermet markplatting med tredekke på bakkeplan. Her er det plass til sittegruppe og beplantning i rolige omgivelser.

Overflater:
Gulv: Parkett, samt flislagt gulv på bad.
Vegger: Malte flater, vanntette plater på kjøkken og fliser på bad.
Himling: Malte betongflater og nedsenkede flater, samt nedsenket himling med downlights på

bad.

Lagring:
Det disponeres en kjellerbod på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til en markplatting på 4 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2024

Moderniseringer og påkostninger
Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Utbedring av vannlekkasje i ventilasjonsanlegg i Skårersletta 48B
- Utbedring av lekkasjer fra kjøleanlegg i næringsdel
- Kjøp av utstyr for legionellabekjempelse
- Utbedring av reklamasjoner knyttet til alarmsentral og merking av utsetter for foralarm

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 11202 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt. Felles uteområder er pent opparbeidet med asfalterte og hellelagte gangveier, hekker og beplantede grøntarealer.

Borettslaget har felles utomhusareal på gnr. 101 bnr. 193 sammen med Midt Blå borettslag, Midt Rød borettslag og Midt Gul borettslag, organisert som et tingsrettslig sameie (Midt Utomhussameie). Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen, hvor etablering av faste innretninger eller supplering av beplantning krever styrets forutgående skriftlige samtykke.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 1 900 000,-
Andel fellesgjeld Kr 2 442 000,-
Omkostninger Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk. Kr 4 351 496,-

Kjøpsomkostninger
Kr 1 900 000 Prisantydning
Kr 2 442 000 Andel av fellesgjeld
Kr 4 342 000 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 13 836,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter og felles strøm.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:
Kapitalkostnader IN lån 1 (lån nr. 9820832341): kr 10 256,40
Felleskostnader: kr 3 400,70
Avsetning til vedlikehold (5 %): kr 179,-

Lørenskog kommune har innført eiendomsskatt fra 2026. For denne leiligheten er det beregnet eiendomsskatt på kr 787,73 tredje måned (Årlig kr. 3150,93) som kreves inn via felleskostnadene den. Disse kommer tillegg til de nevnte felleskostnadene ovenfor.

Borettslagets felleslån har avdragsfrihet til og med mai 2029. Første ordinære avdrag forfaller

30.06.2029. Det er i note til regnskapet estimert at månedlige kapitalkostnader for denne leiligheten vil øke med ca. kr 2 700,- fra 01.06.2029 når avdragene begynner å løpe, forutsatt uendret rentenivå.

TV og internett leveres av OBOS Opennet. Det er ingen kollektiv avtale, og beboere velger selv ønskede tjenester og faktureres direkte.

Energi avregnes etter forbruk via avtale med Lyse Smartly, hvor eier faktureres direkte.

Parkering administreres via Midt Garasjesameie. Andelseiere som disponerer garasjeplass mottar egen faktura for felleskostnader knyttet til plassen.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 2 442 000
Andel fellesgjeld pr. dato: 22.09.2026

Kommentar fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208323415
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 22.09.2026: kr 255 693 900,-
Andel av saldo: kr 2 442 000,-
Innfrielsesdato: 30.05.2064
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,04 %
Avdragsfrihet: Til og med mai 2029

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Mulighet for innfrielse 30.01 og 30.07.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208323415
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 22.09.2026: kr 255 693 900,-
Andel av saldo: kr 2 442 000,-
Innfrielsesdato: 30.05.2064
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,04 %
Avdragsfrihet: Til og med mai 2029

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Mulighet for innfrielse 30.01 og 30.07.

Sikringsordning fellesgjeld
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. Borettslaget har også en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andel Fellesformue
Kr 12 656 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Lørenskog kommune har innført eiendomsskatt fra 2026. For denne leiligheten er det beregnet eiendomsskatt på kr 787,73 hver tredje måned (årlig kr. 3150,93), som kreves inn via felleskostnadene fra den 01.10.26. Disse kommer tillegg til de nevnte totale felleskostnadene.

Beregningsgrunnlag fra forretningsfører:

Eiendomskatt: Boligverdi: 4 644 182, Reduksjonsfaktor: 3 250 927, Bunnfradrag: -100 000, Skattegrunnlag: 3 150 927

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 161 046 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 644 182 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Tryg Forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
8728232

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for Oppføring av 4 boligblokker - Skårersletta 50 - Felt 1 den 28.07.2026. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.02.2020, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.07.2026.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Gjeldende plan er detaljregulering Skårersletta 50 (plan-ID 2016004), ikrafttrådt 12.10.2016. I henhold til planen er et delareal på 1 830 m² regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (feltnavn Delområde 1), og et delareal på 13 m² er regulert til fortau (feltnavn a_Fortau).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 2022003), ikrafttrådt 15.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (nåværende), med et delareal på 1 843 m².

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (plan-ID 2024004), med status som planforslag.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere

tekstforslag.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett leveres av OBOS Opennet. Det er ingen kollektiv avtale inngått på vegne av beboerne. Hver enkelt beboer velger selv ønskede tjenester og faktureres direkte fra OBOS Opennet.

Borettslag
Midt Grønn Brl

Om borettslaget
Midt Grønn Borettslag (org.nr. 923 929 843) er et borettslag bestående av 121 andelsleiligheter i bygg A og B på gnr. 101, bnr. 207 i Lørenskog kommune. Borettslagets eiendom inngår i et kvartal bestående av bygg A–E, der borettslaget eier boligseksjonen (seksjon 1) i Midt Grønn Eierseksjonssameie. Byggene ble oppført av AF Gruppen og OBOS Nye Hjem med første innflytting i januar 2024. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hovedpunkter fra årsmøtet 2026 (avholdt heldigitalt 17.–20. mars 2026):
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, med overføring av årets resultat til egenkapital.
- Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr 160 000,-.
- Valg av styre og tillitsvalgte for kommende periode ble gjennomført.

Vedlikehold og prosjekter:
- Det planlegges å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen i løpet av 2026 for å forutse fremtidige kostnader.
- Det er inngått felles rammeavtale med Markisemannen for solskjerming sammen med de øvrige borettslagene i prosjektet.
- Det er innkjøpt utstyr for legionellabekjempelse i samarbeid med de andre borettslagene etter målinger i vannanlegget.
- To mindre vannlekkasjer fra kjøleanlegg i næringsseksjon er utbedret (egenandel dekket av næringen), og en større vannlekkasje i ventilasjonsanlegg i Skårersletta 48B forårsaket av isdannelse er utbedret og søkt godkjent som reklamasjon.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Borettslaget har tinglyst bruksrett til fellesleilighet i Midt Rød borettslag og felles takterrasse i Midt Gul borettslag (andelseierne betaler en forholdsmessig andel av driftskostnadene).
- Felles utomhusareal på gnr. 101 bnr. 193 deles med Midt Blå, Midt Rød og Midt Gul borettslag og er organisert som et tingsrettslig sameie (Midt Utomhussameie).
- Samtlige andeler disponerer én bod i fellesanlegget.
- Borettslaget benytter OBOS-nøkkelen for digital adgangskontroll.

Ordensregler og eierforhold:
- Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det kreves

medlemskap i OBOS for å erverve andel i borettslaget.
- For enkelte 1-romsleiligheter (unntatt tilgjengelighetskrav) gjelder en sperrefrist mot videresalg før det har gått ett år etter overtakelse.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på balkong/terrasse. Røyking i innendørs fellesarealer samt røyking av cannabis er forbudt.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 24.00 og 07.00 før helge- og helligdager. Støyende arbeider er tidsbegrenset til hverdager kl. 08.00–19.00 og lørdager kl. 10.00–18.00.
- Utvendige fasadeendringer (utelamper, markiser, persienner, parabolantenner) krever forutgående godkjenning fra styret.

Organisasjonsnummer
923929843

Andelsnummer
4

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter,

grøntanlegg m.v.
- Katter må føres i bånd, dersom de skal være ute.

Beboernes forpliktelser
Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere (bør være på alle soverom), samt utføre årlig funksjonskontroll på røykvarslere. Andelseier plikter å holde sluk på terrasse/balkong fritt for løv og is for å unngå skade, og kan bli erstatningsansvarlig for manglende rensing. Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til borettslagets fellesledning.

Regnskap/budsjett
Borettslagets regnskap for 2025 og budsjett for 2026 viser følgende nøkkeltall:
- Driftsinntekter for 2025: kr 19 423 807,-
- Driftskostnader for 2025: kr 4 645 819,-
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 11 680 016,- (overført til annen egenkapital)
- Budsjetterte driftsinntekter for 2026: kr 19 273 870,-
- Budsjetterte driftskostnader for 2026: kr 5 308 300,-
- Budsjetterte finanskostnader for 2026: kr 13 959 000,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: kr 6 570,-
- Borettslagets disponible midler per 31.12.2025: kr 1 305 120,-
- Total egenkapital per 31.12.2025: kr 68 183 220,-

Vedtatte og varslede endringer:
- Boligselskapet øker felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2026.
- Avdragsfriheten på borettslagets felleslån utløper i mai 2029 (første ordinære avdrag forfaller 30.06.2029), noe som vil medføre økte kapitalkostnader dersom lånet ikke er innfridd via IN-ordningen.

Energi
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes via felles varmeanlegg. Det er radiatorer i oppholdsrommene og vannbåren gulvvarme på badet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
A.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd A (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kent Borgen
post@borgentakst.no
988 99 963

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 10.09.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier

Yaqub Malik

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke

anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Andelseiere i borettslaget må være medlem av OBOS. Medlemsgebyr betales direkte til OBOS.

Forretningsfører opplyser at leverandør for tv/internett er OBOS Opennet. Det er opp til hver enkelt om man ønsker TV- og internett-tjenester, og det er ingen avtale som er inngått på vegne av beboer. Beboer kan selv velge hvilken internettpakke de vil ha, eller de kan velge det helt vekk, og det er også opp til hver enkelt beboer om man ønsker en TV-tjeneste eller ikke. Faktura kommer direkte fra OBOS Opennet.

Som et ekstra tilbud til beboerne i MIDT er det inkludert både en ekstra utleieenhet, som kan leies om man f.eks. skulle få overnattingsbesøk, i tillegg til et utleielokale som kan nyttes ved bursdagsfeiringer, møter eller andre hyggelige sammenkomster. Det blir også en felles takterrasse på hus E.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 og koster kr 8 600.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

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

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning
Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 17 375
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 111 737, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf [navn på fotograf eller fotofirma]
- Stylist [navn på stylist eller stylingfirma]

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Milla Nicolaisen
eiendomsmegler
milla.nicolaisen@em1ostlandet.no
Tlf: 977 45 734

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

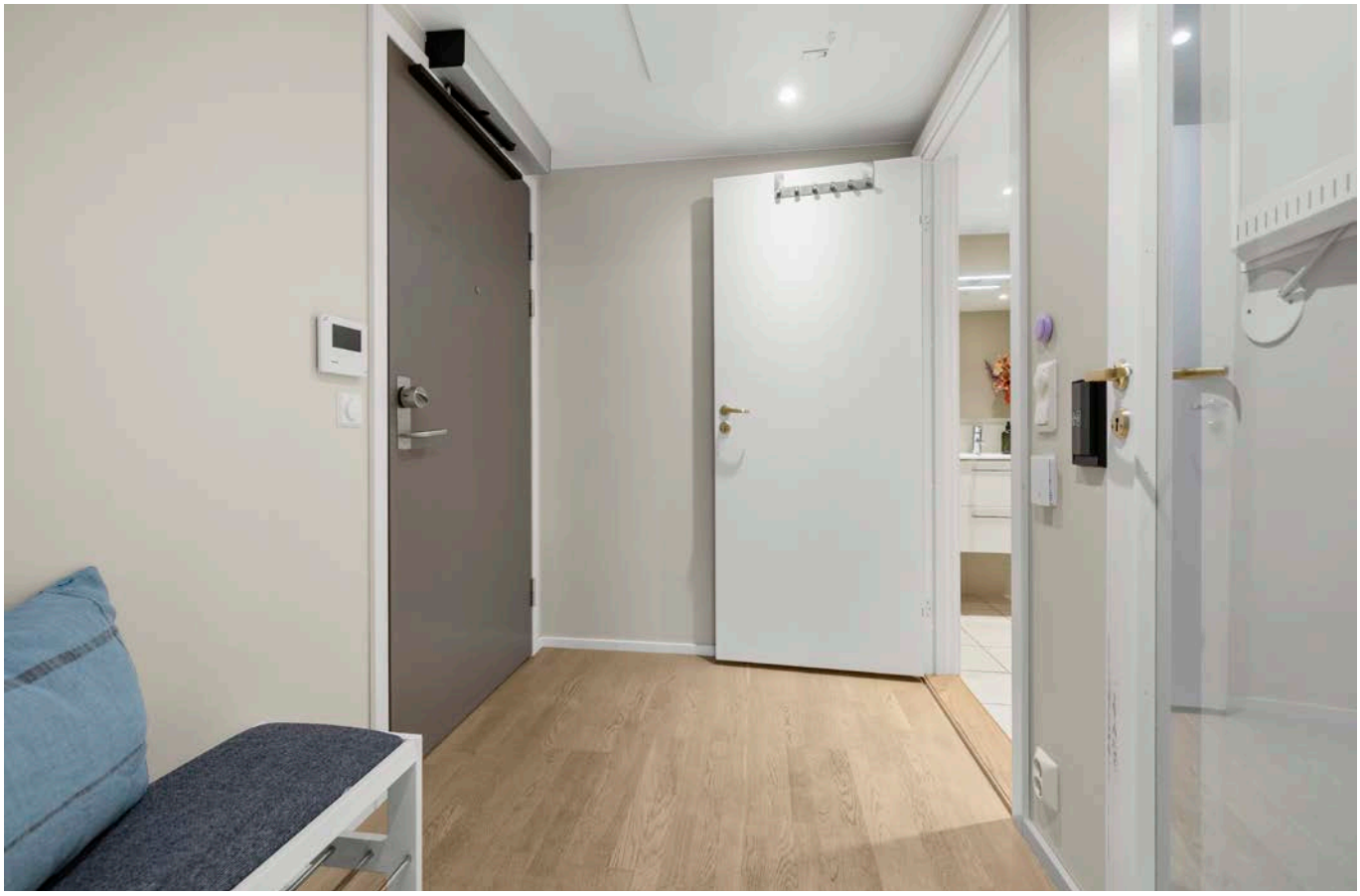
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











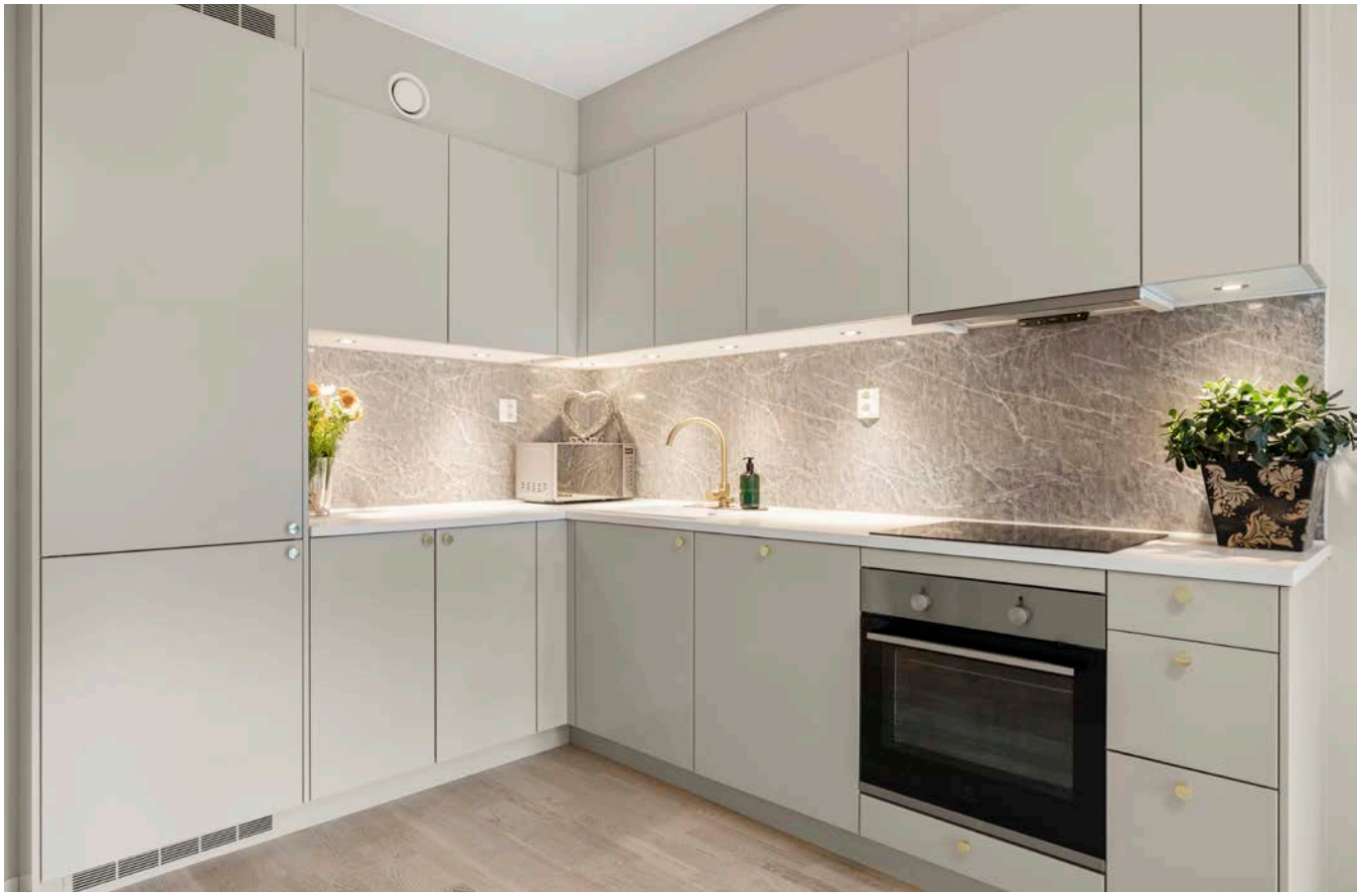




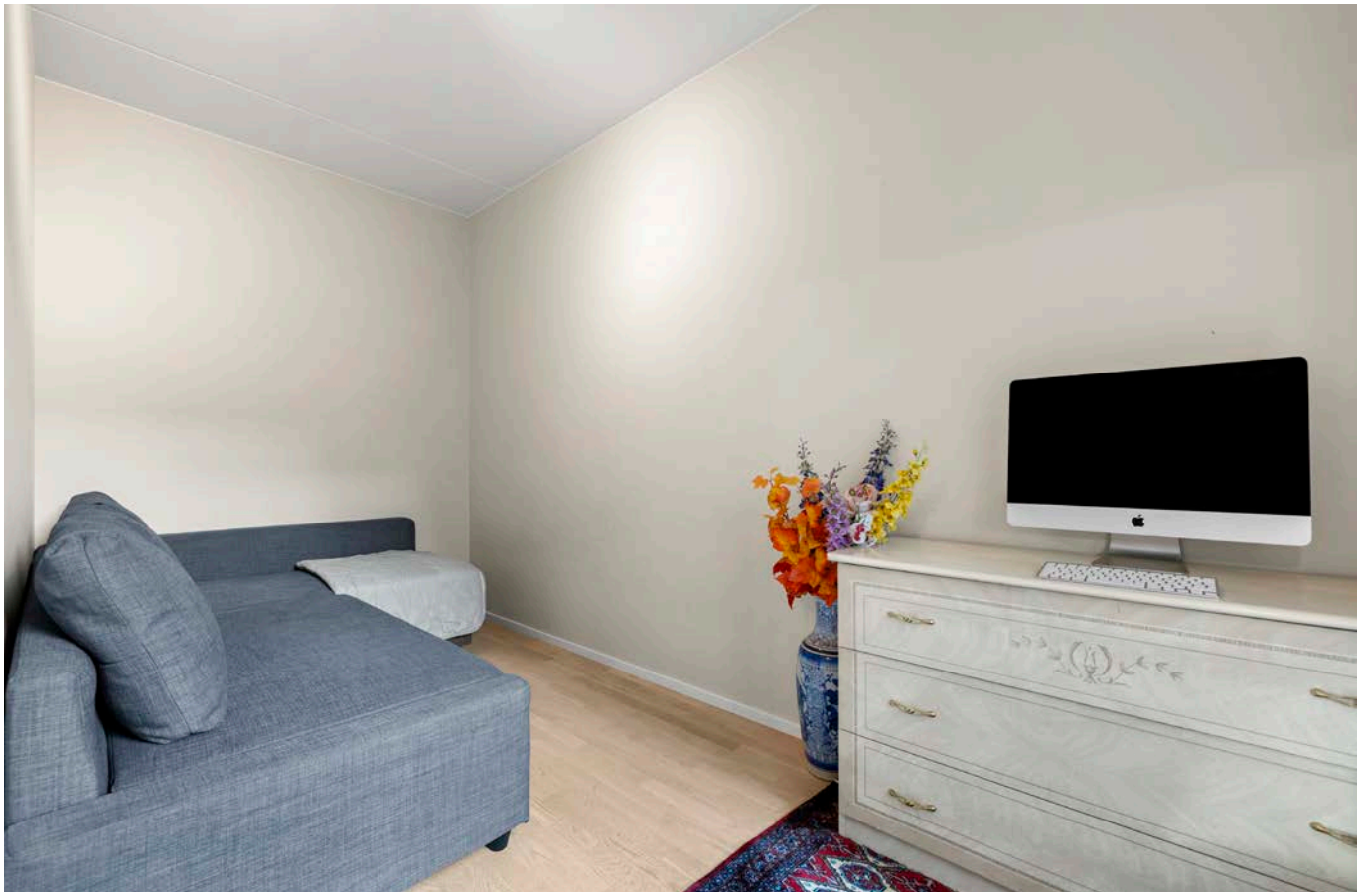








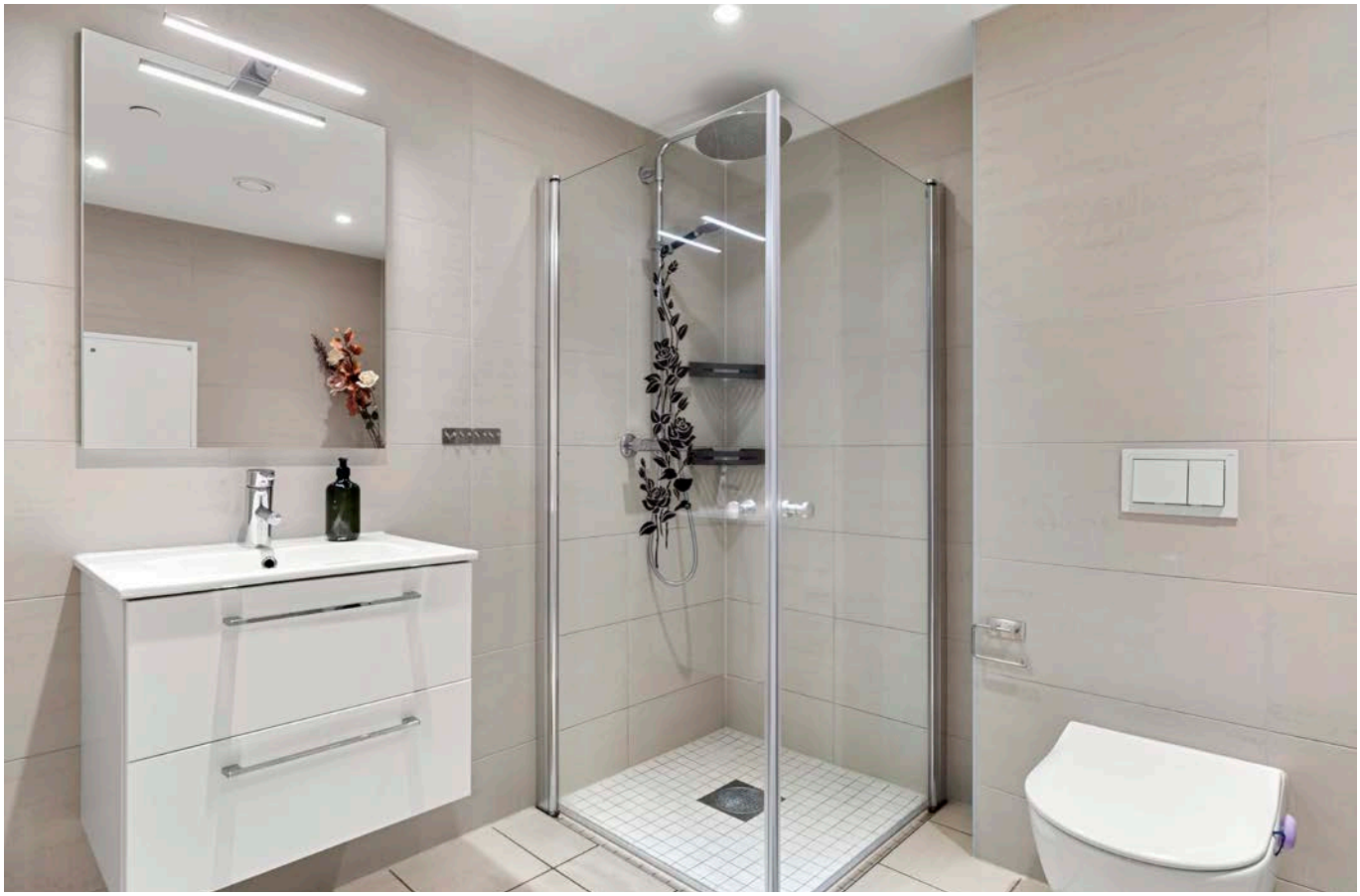


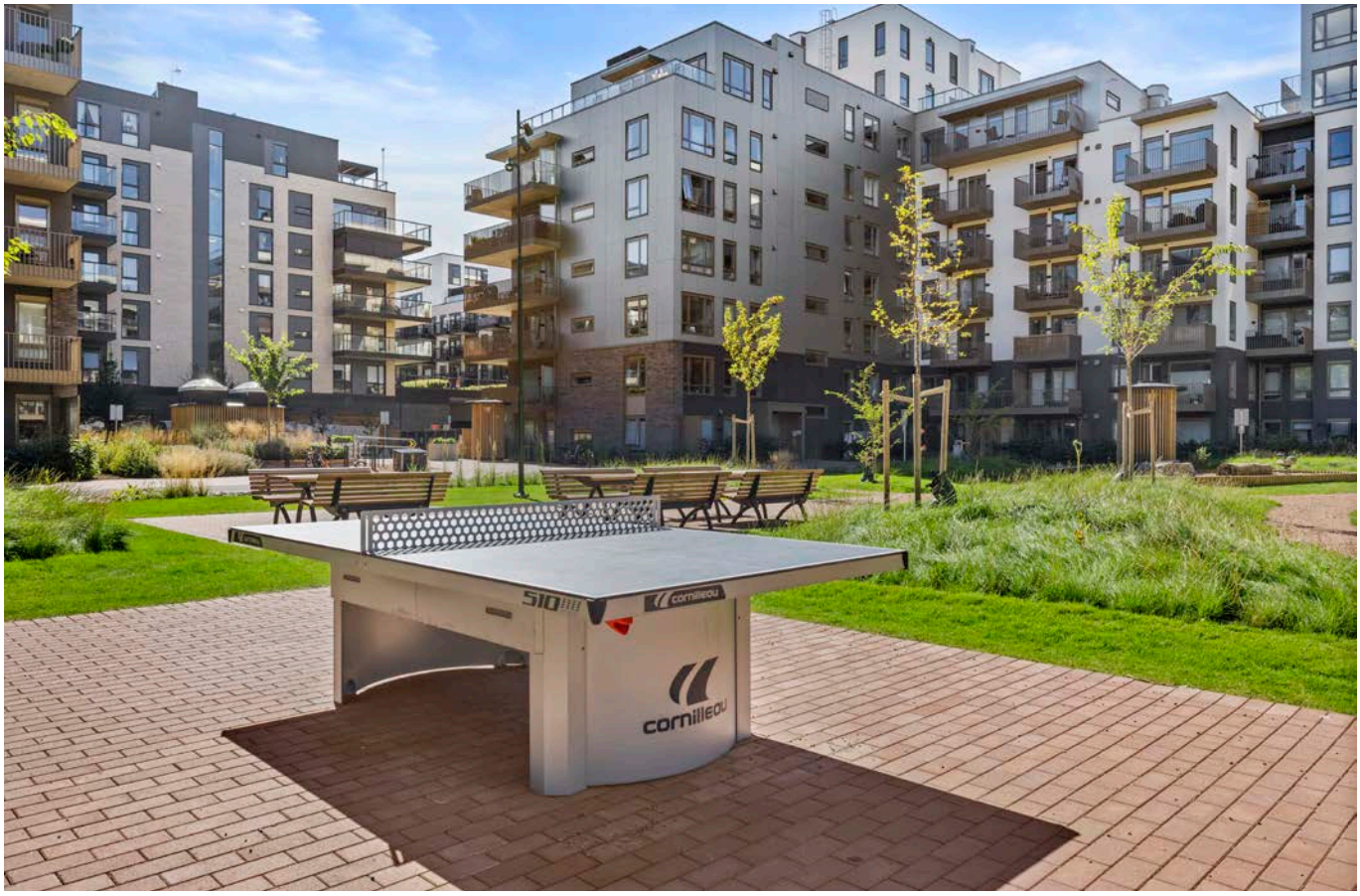










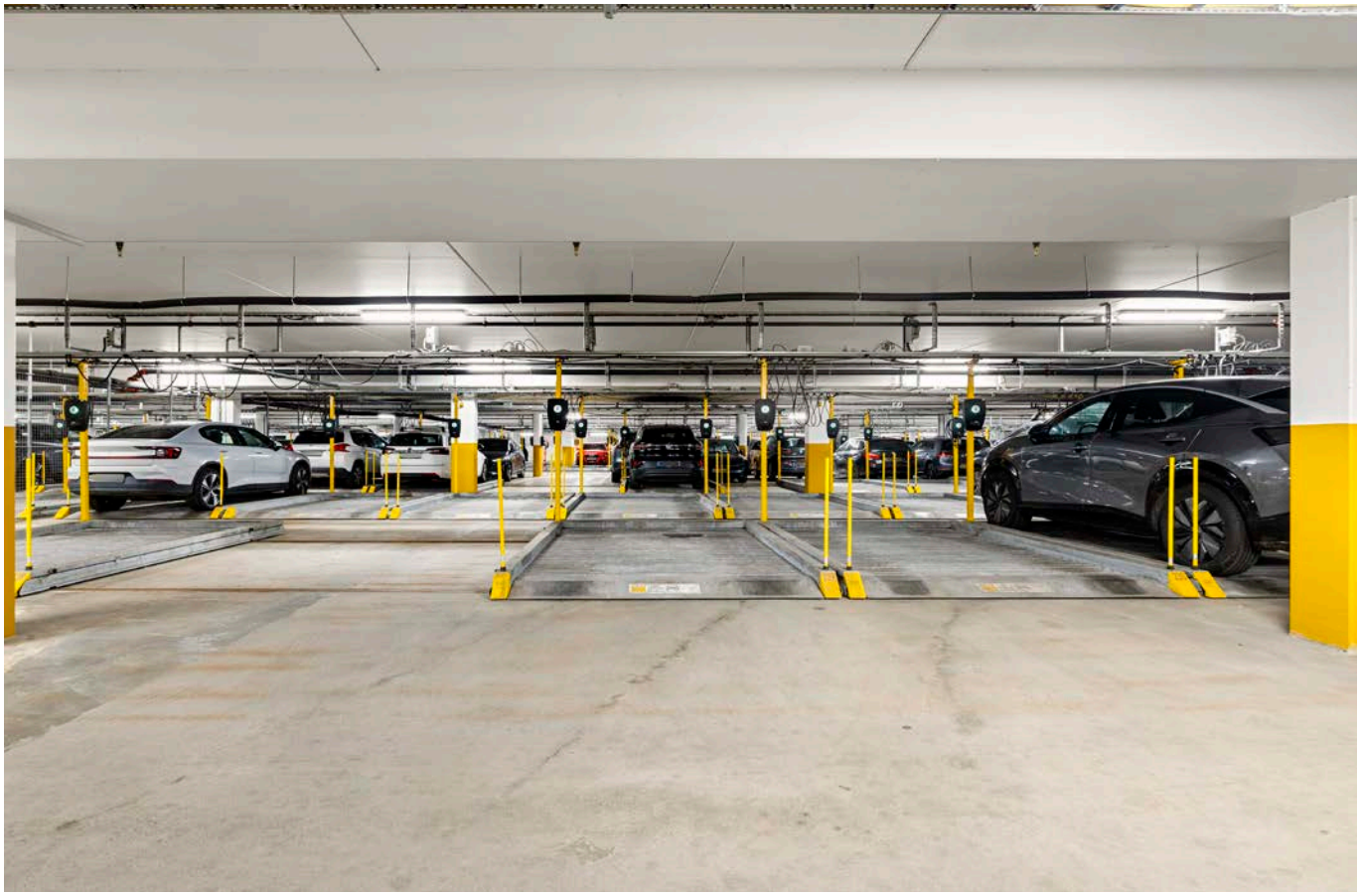

510
cornilleau
cornilleau




Rolvsrud
Rolvsrud




TRIADEN
BURGER KING
INNGANG

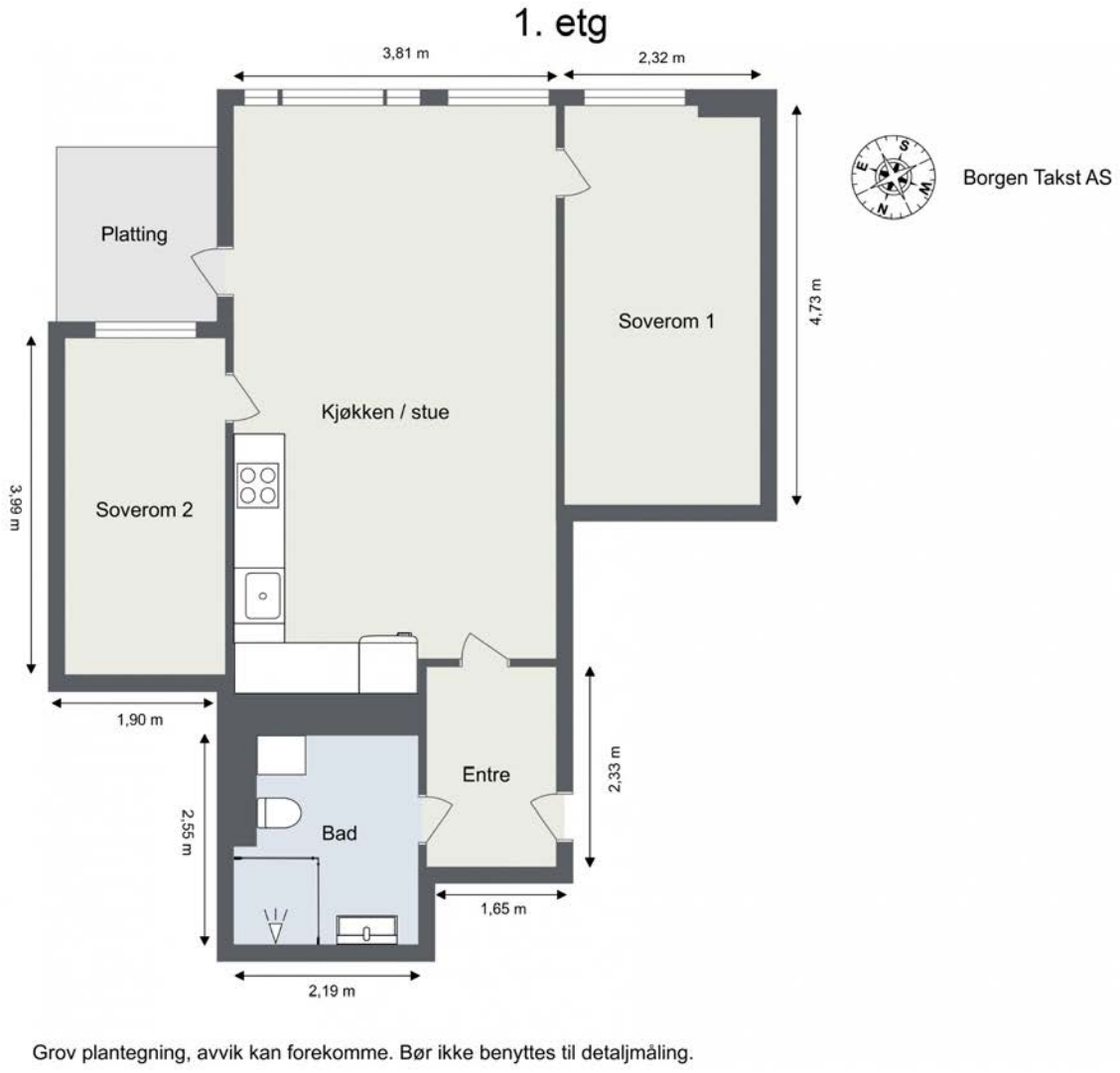






Plantegning

Skårersletta 50 A, 1473 Lørenskog



Grov plantegning, avvik kan forekomme. Bør ikke benyttes til detaljmåling.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

SKÅRERSLETTA 50A

Nabolaget Skårer - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	2 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	7 min 3.1 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

SKOLER

Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	13 min 1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

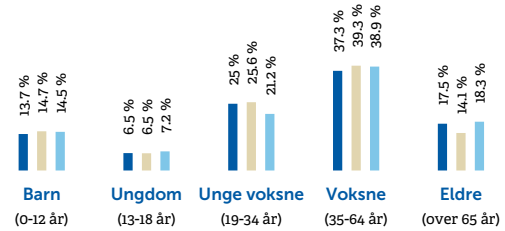
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	2 074	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solheim barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min 0.2 km
Emaljeverket barnehage (0-5 år) 105 barn	8 min 0.7 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skårer Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Skårer	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

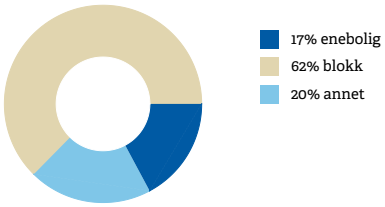
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Skårersletta balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Triaden sportssenter Squash	**7 min** 0.6 km
Fresh Fitness Skårer	**2 min**
Mudo Lørenskog	**7 min**

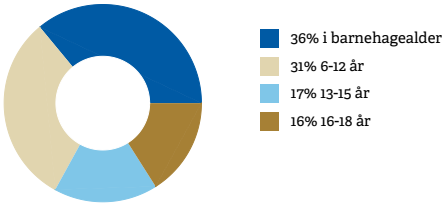
BOLIGMASSE



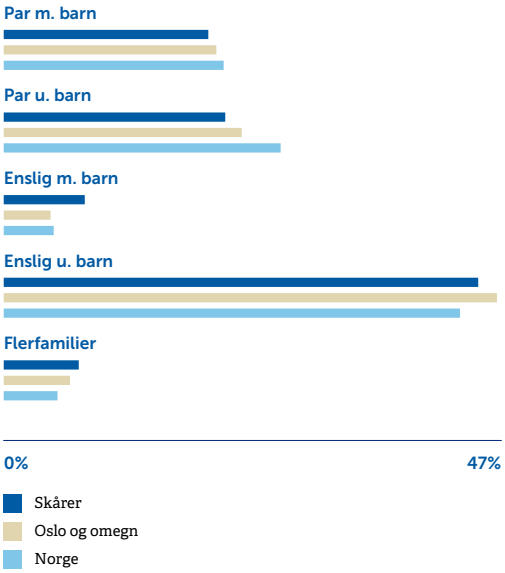
VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	**7 min**
Apotek 1 Skårersletta	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



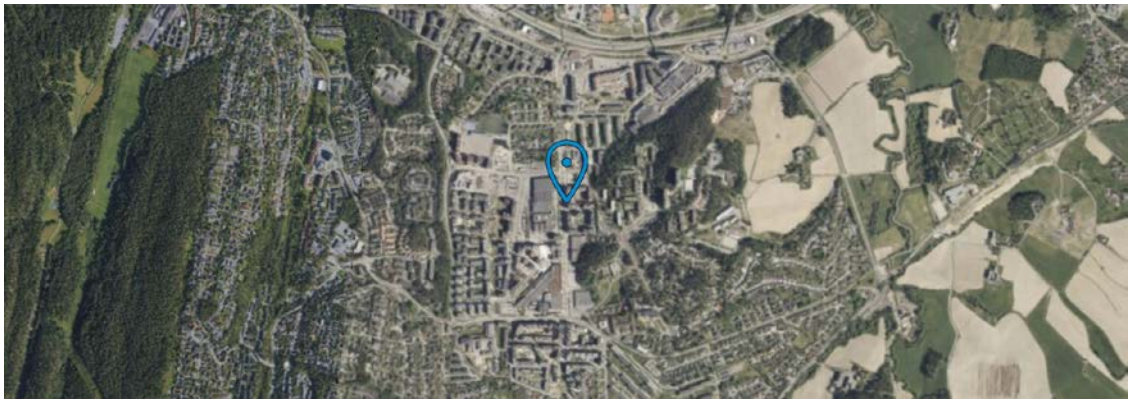
FAMILIESAMMENSETNING

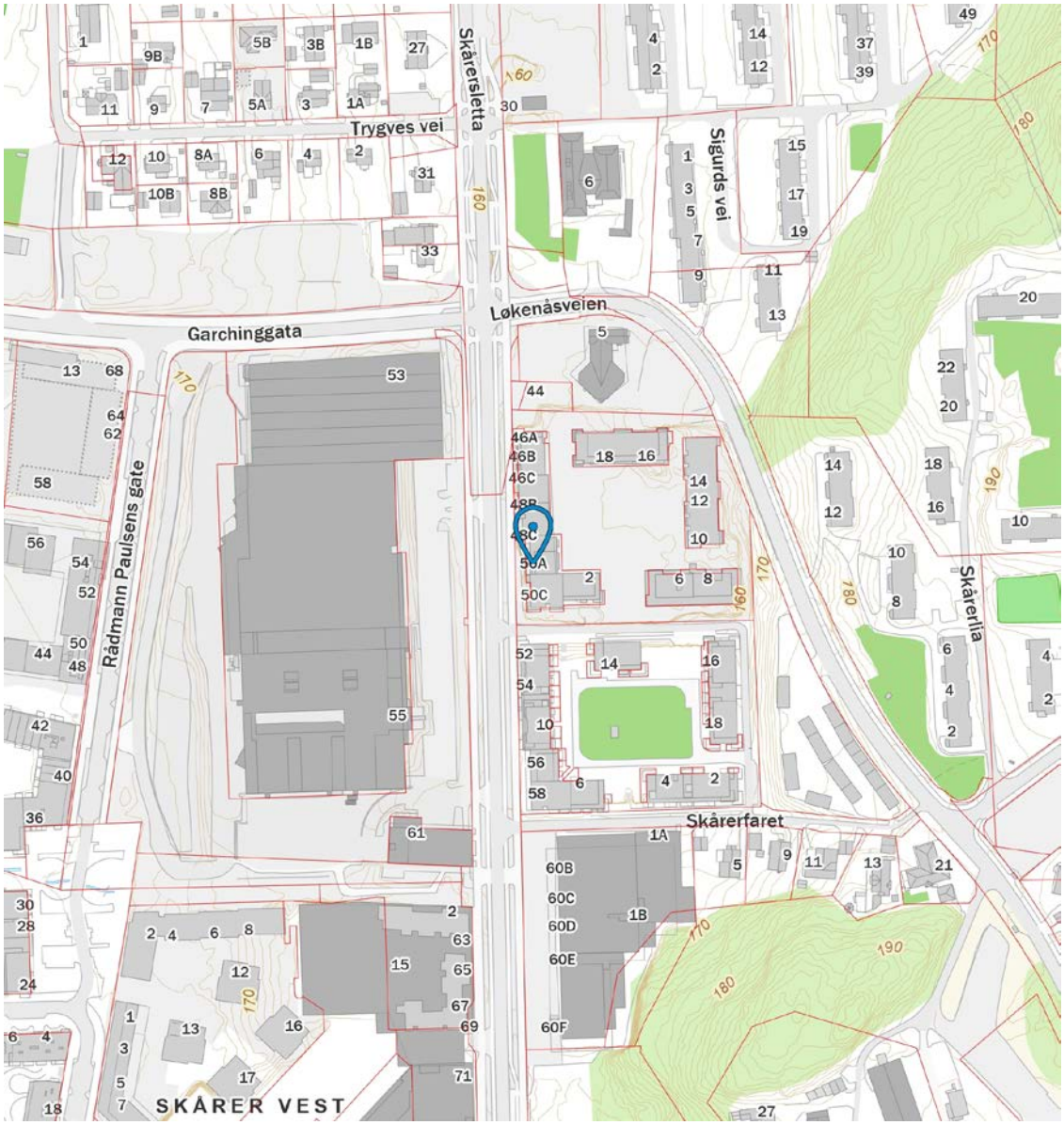


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**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



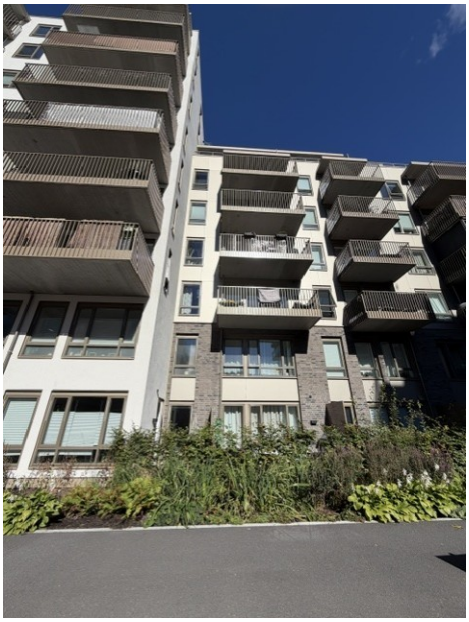


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skårersletta 50 A, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 207
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21022-1050 **Referansenummer:** SU8965

Autorisert foretak: BORGEN TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Kent Borgen

post@borgentakst.no
988 99 963

BORGEN TAKST AS
Nordfaret 4A
1484 HAKADAL

Skårersletta 50 A, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101 - Bnr 207
3222 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår stort sett i god stand, med mindre bemerkninger. For ytterligere beskrivelse les angitte tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Lav-blokk oppført i betong og mur konstruksjoner, utvendig tekket med tegl-sten, fasadeplater, pusset flater og blekk.
Bærende konstruksjoner i betong og mur / støpte etasje-skillere.
Flatt utvendig tak, ikke besiktiget.
Via stue er det markplatting på 4 m2.
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.
Personheis

INNVENDIG Gå til side

Entre, stue, 2 soverom.

Gulver: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Tak: Malte betongflater og nedsenket flater.
Takhøyder: 2,21 - 2,61 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad / nedsenket himling med downlights.
Baderomsinnredning bestående av veggmontert skuff i lyse slette fronter.
Heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri / veggmontert speil, med belysning.
Dusjvegger i glass, samt veggmontert dusjstativ, med to-greps blandebatteri.
Wc med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv-varme.

Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,21 - 2, 23 m.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av underskap, skuffer og overskap i slette lyse fronter.
Laminat benkeplate / oppvaskkum med et-greps blandebatteri.
Integrert komfyr og avtrekksvifte.
Integrert komfyr, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys.
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater og vanntette plater.
Tak: Malt flate.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør system.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming: Gulv-varme på bad / øvrige oppvarming via varmtvannsradiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

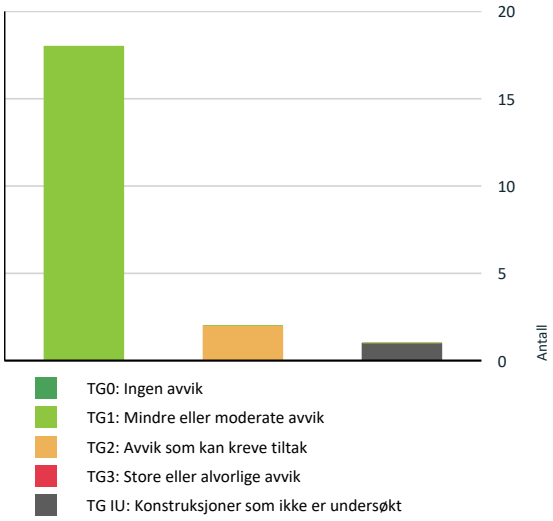
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegning er fremlagt og denne stemmer overens med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har innvendige tre-karmer og er utvendig tekket med blekk. Vinduene fremstår i funksjonell god stand med normal bruksslittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vannskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold. Ut fra det jeg kunne se ved befaringstidspunktet, fremsto dette å være i orden.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Ei 60 / Rw 40 dB, Brann og lydklassifisert dør.
Balkongdør med 3 lags glass, innvendige trekarmer / utvendig tekket med blekk.

Dørene fremstår i funksjonell god stand med normal bruksslittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert nevneverdige avvik rundt bygningsdelene.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Plattingen fremstår med normal bruksslittasje som forventet av et utvendig areal.

Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for tiltak og angitt tilstandsgrad vurderes ut fra dette.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv ved kjøkkenet har en del riper og det er hakk i gulv ved soverom. Ved entre er det noe skjolder i skjøtepunkt.

Slittasjegraden er ikke av alvorlig grad der strakstiltak for utbedring anses som nødvendig, men valgt tilstandsgrad vurderes ut fra de registrerte avvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skjolder i gulvets overflater ved entre.
- Det er noe riper i overflate ved kjøkken-sonen og det er hakk i gulv ved soverom 1.

Konsekvens/tiltak
- Misfarging og skjolder i overflater kan føre til nedbrytning av materialer. Dette kan komme av våte sko på vinterhalvåret som setter seg i skjøter ved gulvets overflate.
- Ved videre fuktpåkjenning kan dette utvikle seg til mer omfattende svellskader over tid. Det anbefales å tildekke gulvet med vannmotstandig gulvmatte så dette ikke utvikler seg videre.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Anbefalte tiltak kan være å etterfylle hakk med egnet fyllmasse for parkett. Riper generelt kan fjernes ved at gulvet eventuelt slipes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og takflater bestående av malte slette flater i gips og betong.

Det er noe bruksmerker i enkelte overflater, men dette vurderes som mindre avvik og normal slittasje. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble registrert betydelige avvik rundt overflatene.

Ved overtagelse av brukt bolig kan det alltids være behov for noe oppgradering. Borehull etter bilder og hyller, samt noe bruksmerker i overflater må påregnes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle nivåforskjeller i gulver. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom.

Det ble målt nivåforskjeller på 3 til 5 mm gjennom rommene. Nivåforskjeller i gulver vurderes som normalt og opplevdes ikke merkbart.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det kjennes ikke til at det er utført radonmålinger i leiligheten. Norges geologiske undersøkelse har følgende beskrivelse av området som viser moderat til lav:

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitlakkerte lettdører.

Dørene fremstår stort sett i hel og god stand, men det er enkelte bemerkninger som tilsvarer angitt tilstandsgrad.

Avviket er hovedsakelig registrert ved dør mellom entre og stue. Dørbladet med karm har en del riper og slittasje. Årsak til disse skadene er ukjent. Døren har ut fra dette behov for å sparkles, pusses og males opp.

Øvrige dører fremstår i funksjonell og hel stand, med normal bruksslittasje.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

I følge eier kjennes det ikke til Skadedyr og fuktkrevende insekter i leiligheten. Jeg kunne heller ikke se noe til dette under befaringen. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra de gitte opplysninger fra eier.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er montert under byggeår.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Nødvendig dokumentasjon er fremlagt i digital boligmappe.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagtr vegger / malt slett flate med downlights.

Det er registrert noe stedvis hullyd under enkelte veggfliser. Flisene fremstår tilfredstillende festet, uten tegn til løse fliser, sprekker eller annen skade. Hullyden vurderes å ha sammenheng med konstruksjonens oppbygging og underliggende murvegg. Det vurderes ikke å foreligge forhold som tilsier redusert funksjon eller skadeutvikling. Veggflatene vurderes samlet til TG1 og ut fra standardens utdypende bestemmelser NS 3600+AC:2026.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket gulvflate i dusjsone.

Fall rundt sluk ble målt til 6 - 7 mm med en avstand på 50 cm ut fra slukristen. Ved funksjonstest av tappevann var det tilstrekkelig avrenning mot sluket. Fallforhold i dusjsonen vurderes ut fra dette å være tilstrekkelig.

Øvrig fall utenfor dusjsone ble målt til 6 mm fra terskel mot slukets retning. Det var også partier ved gulvet som hadde mindre fall, samt partier som fremsto mer flatt.

Det er ikke direkte krav til fall utenfor dusjsone så lenge det er tilstrekkelig oppbrett med vanntett sjikt ved terskel på 1,5 cm. Terskelen har tilstrekkelig høyde, men jeg kunne ikke kontrollere om denne har oppbrett med vanntett sjikt, da dette eventuelt ligger bak lukket konstruksjon i terskelen.

Med fall fra dørterskel mot slukets retning på 6 mm vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluk dersom en lekkasje skulle oppstå. Gulvet vurderes i sin helhet til valgt tilstandsgrad.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluket består av plast med avtagbar vannlås.

Slukristen er noe usentrert i forhold til selve sluket men dette har kun kosmetisk betydning. Ved funksjonstest av tappevann var det tilfredstillende avrenning til sluket.

Dette vurderes å være i orden. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke er avdekket betydelige avvik.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommets innredning ble montert under byggeår. Innredningen fremsto i hel og god stand og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badets avtrekksluke er tilknyttet til det balanserte ventilasjonssystemet i leiligeten. Tilluft inn til badet er via spalte i døren.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende vegg av dette badet er ikke utført grunnet manglende tilkomst.

Mellom kjøkken og bad er det rørsjakt så denne avstanden ville uansett bli for stor. I tillegg til dette er kjøkkenets innredning plassert til hinder for eventuell forsvarlig hulltaking.

Eneste tilgjengelige plass er rett til siden for baderomsdøren, men her var det plassert stikkontakt.

Dette er uansett veggflate som er lengst vekk fra våtsonen, så ved hulltaking ville ikke avstanden avdekket om det eventuelt hadde vært fukt i konstruksjonen.

Badet er ført opp i 2024 og har i følge eier 5 års garanti. Det vurderes ut fra forholdene samt badets alder at det ikke mistenkes fukt i bakforliggende konstruksjoner.

Angitt tilstandsgrad (ikke undersøkt) er satt da det ikke var tilkomst for hulltaking. Dette grunnet høy risiko for å treffe på vannfylte rør eller elektriske ledninger.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremsto i hel og god stand og vurderes ut fra dette til valgt tilstandsgrad.

Det ble overflate fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt rundt vann og avløp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det viste normale verdier under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen er gjort ut fra tilgjengelighet. Eventuelle skjulte skader bak oppfylte skuffer og skap er for meg ukjent. Det anbefales i den sammenheng egenkontroll av dette ved tilgjengelighet og før overtagelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenets avtrekksluke er tilknyttet det balanserte ventilasjonssystemet i boligblokken.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig effekt og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannrørene består av plast / pvc (rør i rør system). Fordelerskap (2 stk) er plassert i vegg på baderommet med stengekraner. Ved funksjonstest av stengekraner var det tilstrekkelig avstenging av vanntilførselen. Det ene fordelerskapet er tilknyttet vannboren varme i leiligheten.

Fordelerskapet har tillaget lekasjerør i bunn av skapet. Dette røret er sammensatt til spalte i vegg som er plassert over flislagt gulv. Gulvet har videre tilgang til sluk.

Bad og kjøkken er sammenkoblet opp mot hverandre og kjøkken er lekkasjesikret med stengeventil i fordelerskapet. Vann og avløpsrør er sammensatt av Østlandske VVS.

Dette vurderes å være i orden der samlet tilstandsgrad settes til TG1.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene så ut til å være tilfredstillende sammensatt uten tegn til lekkasjer. Angitt tilstandsgrad er satt da det ikke ble avdekket avvik rundt bygningsdelene.

Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av VVS-kyndig fagmann dersom noe skulle være uklart.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem av merke ensy.

Det er avtrekksluker ved bad og kjøkken. Tilluftsluker er plassert ved soverom og kjøkken/stue. Tilluft avtrekk og luftutveksling opplevdes å ha tilstrekkelig luftutveksling og vurderes ut fra dette til angitt tilstandsgrad.

Ventilasjonen er kun vurdert ut fra hva som var synlig av ventilasjonsluker og spalter. Ventilasjonsrør som ligger bak lukket konstruksjoner var ikke mulig å kontrollere, og sammenkoblingen av disse er ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer har i følge eier tilstrekkelig varmeutveksling ved vinterhalvåret. VVS anlegget vurderes i sin helhet til valgt tilstandsgrad.

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

Sikringsskap med automatsikringer.
I sikringsskapet er det kursfortegnelse fra Innstallatørbedrift Ing F Wickstrøm AS, 17.11.2023.

Det elektriske anlegget er koblet opp under byggeår og blokken sto ferdigstilt i 2024. I følge eier er det ikke gjort endringer i etterkant av dette.

Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Fastsetting av tilstandsgrad er ikke satt i rapporten da elektriske anlegg bør vurderes av godkjent elektrikker. Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er brannsikret med sprinkleranlegg i tak. Sprinkleranlegget er et felles anlegg gjennom boligblokken. Slukkeapparat er fremvist.

Dette ser ut til å være i orden, men det gjøres oppmerksom på at branntekniske utstyr ikke er funksjonstestet av takstmann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

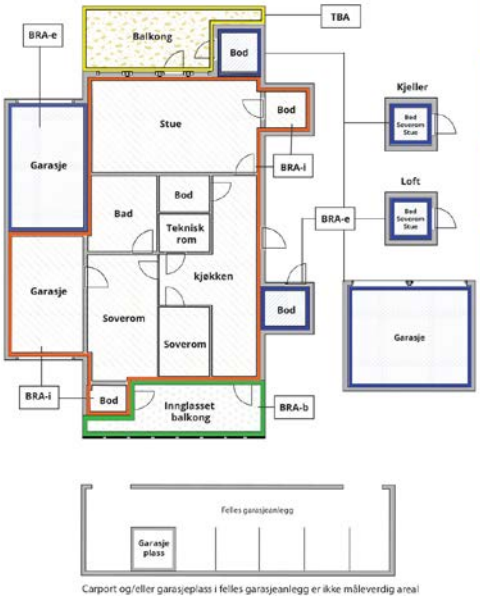
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	58			58	4
Kjeller		5		5	
SUM	**58**	**5**			**4**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leilighetens interne bruksareal ble målt opp til 58 m2 og er ført inn under BRA-i.

Det fremvises kjellerbod som disponeres av boenheten. Denne boden ble målt opp til 5 m2 og er ført inn under eksternt bruksareal BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning er fremlagt og denne stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Kent Borgen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	207		0	1843.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skårersletta 50A

Hjemmelshaver
Yaqub Malik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1004/MIDT GRØNN BRL	923929843	1004	OBOS	Malik Yaqub Shafi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har kollektivtilbud med buss rett utenfor døren og kort vei til Lørenskog sentrum. Nærområdet tilbyr store kjøpesentre, dagligvarebutikker, treningssentre og flere idrettsanlegg. For friluftsliv og kultur finnes fine turveier, badeplasser og Lørenskog hus med bibliotek og underholdning innen gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens reguleringsplankart.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med beplantning, grøntarealer og asfalterte gangveier. Tomten fremstår relativt planert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Malik, Yaqub Shafi
16.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Yaqub Malik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skårersletta 50A
1473 LØRENSKOG

3222-101/207/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

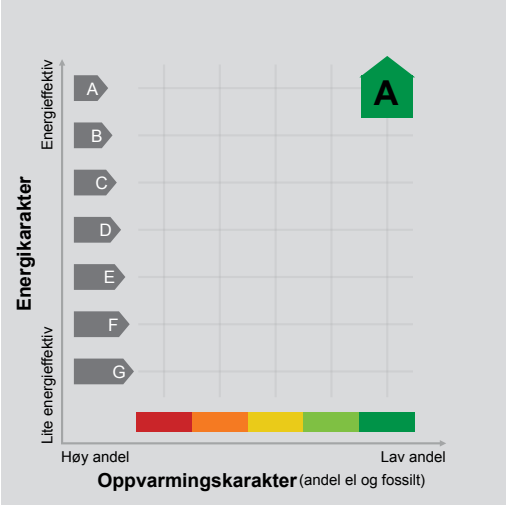
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Skårersletta 50A
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300855724
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	f7816af7-13e1-465f-a05e-b06429f38a16
Dato	15.01.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ STERGIANI CHARISI



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	61
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skårersletta 50A
Postnummer: 1473
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0103
Dato: 15.01.2024 10:09:25
Energimerkenummer: f7816af7-13e1-465f-a05e-b06429f38a16

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 101
Bruksnummer: 207
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300855724

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
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	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	111,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,57 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	90 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	30 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
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	0,94
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	0,86
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

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	15.1.2024
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	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/NSTE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,6 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	1,6 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 705 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 556 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 705 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	2 561 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 143 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 705 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,3 %

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Lørenskog v/Milla Nicolaisen
Bibliotekgata 30, 1473 LØRENSKOG
E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6029260329 . Vår ref.: 2977-1-1004 Dato: 22.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MIDT GRØNN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	923929843
Andelseier:	Malik, Yaqub Shafi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1004
Adresse:	Skårersletta 50 A, 1473 LØRENSKOG
Andelsnummer:	4
Gnr.	101
Bnr.	207

Borettsinnskudd: Kr. 1 628 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8728232.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.

Lørenskog kommune har vedtatt å innføre eiendomsskatt fra 2026. Enkelte leiligheter blir ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnade.
Forsikring: Tryg Forsikring. Forsikringsavtale ligger i Midt Grønn Eierseksjonssameie. Midt Grønn Borettslag er en samleseskjon bolig i Midt Grønn Eierseksjonssameie. Lån: OBOS-banken, 40 års løpetid, 5 års avdragsfrihet. IN-ordning med mulighet for innfrielse 30.01 og 30.07. Parkering: Eget garasjesameie - 0552 Midt Garasjesameie. De fleste p-plasser følger med boligen ved salg. De som har p-plass får egen faktura for felleskostnader fra Midt garasjesameie. Seksjon 89 betalt innskudd. Avregning energi: Borettslaget har avtale med Lyse Smartly. Eier blir fakturert direkte fra Lyse Smartly. Flytting meldes her: https://www.lyse.no/kundeservice/artikler/20102466622353-eierskifte Evt kontakt Smartly her https://www.lyse.no/kundeservice/henvendelse Årsoppgave: Første innflytting januar 2024. Årsoppgave vil derfor først foreligge i 2025, for året 2024. OBOS-nøkkelen: JA TV og internett : Leverandør OBOS Opennet. Det er opp til hver enkelt om man ønsker TV- og internett-tjenester, og det er ingen avtale som er inngått på vegne av beboer. Beboer kan selv velge hvilken internettpakke de vil ha, eller de kan velge det helt vekk, og det er også opp til hver enkelt beboer om man ønsker en TV-tjeneste eller ikke. Faktura kommer direkte fra OBOS Opennet. DELEIE: For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering. Se borettslagets vedtekter BOSTART: Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon, vises det til boligselskapets vedtekter Utbygger: AF Gruppen og OBOS Nye Hjem Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifte: megler/kjøper/selger må kontakte Bygr ved eierskifter på support@bygr.io Tilknytning andre boligselskaper: Midt Grønn Eierseksjonssameie, Midt Garasjesameie og Midt Utomhussameie. Se egne vedtekter.

Følgende leiligheter er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav: Hus A: 1008, 2008, 3008, 4008, 5008, 6008, 7001 og 7002. Hus B 1011, 1018, 2011, 2018, 3011, 3018 (innvilget salg), 4011, 4018, 5011, 5018, 6011, 6018 (alle 1-romsleiligheter). Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til OBOS Nye Hjem AS. Kontakt marius.holm@obos.no. Boligselskapet øker felleskostnadene med 4% fom. 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208323415
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	255 693 900,00
Innfrielsesdato:	30.05.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med mai 2029

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. Manuell intervall: 13 836,10,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820832341; Kapitalkostnader IN lån 1	10 256,40	
Lån nr: 9820832341; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Vedlikehold. 5% av felleskostnadene blir avsatt til fremtidig vedlikehold.	179,00	
Felleskostnader	3 400,70	
Eiendomskatt: Boligverdi: 4 644 182,		787,73 fra 01.10.2026
Reduksjonsfaktor: 3 250 927, Bunnfradrag: -100 000, Skattegrunnlag: 3 150 927		787,73 fra 01.12.2026

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:	135,-
Fradragsberettigede kostnader:	124 984,-
Annen formue:	12 656,-
Gjeld:	2 442 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208323415
Restsaldo:	2 442 000,00
Kapitalkostnader:	9 573,39
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 442 000,00,-, 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 Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

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/Arne Sund, e-post: midtgronn@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

VEDTEKTER
for
MIDT GRØNN BORETTSLAG

Org.nr: 923 929 843

vedtatt i stiftelsesmøte den 31.10.2019
sist endret i ekstraordinær generalforsamling ___

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Midt Grønn 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. Borettslagets eiendom inngår i et kvartal som består av bygg A-E. Borettslaget er eier av boligdelen i bygg A og B på gnr 101, bnr 207 i Lørenskog kommune.

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Midt Grønn Sameie på gnr. 101 bnr. 207 i Lørenskog kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 121 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert 6 næringsseksjoner, seksjon 2-7, i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Borettslaget har felles garasjeanlegg på gnr. 101 bnr. 217 sammen med Midt Blå borettslag (hus C) gnr. 101 bnr 208, Midt Rød borettslag (hus D) gnr. 101 bnr 209 og Midt Gul borettslag (hus E) gnr. 101 bnr 210. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og er organisert som et tingsrettslig sameie. Garasjesameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget har felles utomhusareal på gnr. 101 bnr. 193 sammen med Midt Blå borettslag, Midt Rød borettslag og Midt Gul borettslag. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(5) Borettslaget har tinglyst bruksrett til fellesleiligheten som ligger i Midt Rød borettslag. Borettslaget/andelseierne er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Bruken av fellesleiligheten reguleres i egne regler.

(6) Borettslaget har tinglyst bruksrett til felles takterrasse som ligger i Midt Gul borettslag. Borettslaget/andelseierne er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av driftskostnadene. Bruken av takterrassen reguleres i egne regler.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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) Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

(6) En andelseier skal ved forespørsel 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

(9) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én 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. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(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 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (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 opptil 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.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
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, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. 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) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at borettslaget har bruksrett til parkeringsplasser i felles anleggseiendom på gnr. 101 bnr. 217. Parkeringsplassene og rettighetshaverne er registrert i Midt Garasjesameie, og forretningsfører holder oversikt over disse.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt til andre andelseiere i borettslagene og seksjonseiere tilknyttet prosjekt MIDT.

Noen av garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan. Forretningsfører/styret holder oversikt over eier av disse. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere tilknyttet prosjekt MIDT.

Skårersletta 50 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger(e) beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere eller seksjonseiere i prosjekt MIDT.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Andelseier som er berettiget HC-plass må bekoste eventuell overflytting av ladestasjon.

(8) Alle parkeringsplasser i garasjeanlegget leveres med ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Skårersletta 50 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere eller seksjonseiere i prosjekt MIDT.

(10) 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 året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 skriftlige 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, 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. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

(4) 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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende) ved stifting.

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 to til fire andre medlemmer med eventuelle 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
- Eventuelt valg av revisor
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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 prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og 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.

VEDLEGG 1 MIDT GRØNN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 10.11.2023

Leil.nr	Andelsnr	P-plass
1001	1	1
1003	3	1
1004	4	1
1009	7	1
2001	8	1
2003	10	1
2004	11	1
2007	12	1
2009	14	1
3001	15	1
3002	16	1
3003	17	1
3004	18	1
3005	19	1
3006	20	1
3007	21	1
3009	23	1
4001	24	1
4003	26	1
4004	27	1
4005	28	1
4006	29	1
4007	30	1
4009	32	1
5001	33	1
5002	34	1
5003	35	1
5004	36	1
5005	37	1
5006	38	1
5007	39	1
5009	41	1
6001	42	1
6002	43	1
6003	44	1
6004	45	1
6005	46	1
6006	47	1

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene. 13

6007	48	1
6009	50	1
7001	51	1
7003	53	1
7004	54	1
7005	55	1
7006	56	1
7007	57	1
8001	58	1
8002	59	1
9001	60	1
9002	61	1
1014	64	1
1015	65	1
2014	70	1
2015	71	1
3010	74	1
3014	78	1
3015	79	1
3019	83	1
4010	84	1
4014	88	1
4015	89	1
4019	93	1
5010	94	1
5012	96	1
5014	98	1
5015	99	1
5016	100	1
5017	101	1
5019	103	1
6010	104	1
6013	107	1
6014	108	1
6015	109	1
6016	110	1
6017	111	1
6019	113	1
7011	114	1
7012	115	1
7017	116	1
7018	117	1
8011	118	1
8012	119	1
8017	120	1

Vedtektene kan bli revidert frem til overtakelse av boligene. 14

8018	121	1
		84

HUSORDENSREGLER FOR

MIDT GRØNN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
Røyking av cannabis er forbudt i borettslaget, og vil ved klager bli fulgt opp med evt politianmeldelse.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, bør ikke forkomme før kl. 08.00 og ikke etter kl. 19.00 på hverdager.
Ikke før kl 10.00 og ikke etter kl 18.00 lørdager.
På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, som vil medføre forstyrrelser for naboene, skal styret og naboer varsles på forhånd

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering av kjøretøy eller henger.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Katter må føres i bånd, dersom de skal være ute

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.


NÆRING 3
94.2 m²
A-1009
3R
63.5m2
A-1008
1R IKKE TLG
22.7m2
A-1007
2R
51.2m2
NÆRING 2
42.5 m²
NÆRING 1
51.5 m²
A-1001
3R
75.7m2
A-1003
3R
65.6m2
A-1002
2R
39.2m2
A-1004
3R
58m2
BLOKK A PLAN 01
1 : 100
E-09
A11-A-01
SKÅRERSLETTA 50 FELT 1
1473 Lørenskog
Skårersletta 50 Holding AS
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 75, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
RAMMESØKNAD
BLOKK A PLAN 1etg.
2682
24/02/20
RG / LJ
As indicated
A11-A-01

Lørenskog kommune

Sweco Architects As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Omaad Aslam / 674 95 063	26/2387- 2		28.07.2026

Ferdigattest - Oppføring av 4 boligblokker - Skårersletta 50 - Felt 1

Adresse Skårersletta 46 - 50 og Swixgata 2 - 18	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 101/209//	**Bygning**
Ansvarlig søker Sweco Architects As Postboks 80 Skøyen 0212 OSLO	**Tiltakshaver** Skårersletta 50 Utvikling AS c/o AF Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.06.2026.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av 4 nye boligblokker med næring ble gitt 08.03.2021 (dok. 20/1957-53).
2. Rammetillatelse ble korrigert i vedtak datert 15.03.2021 (dok. 20/1957-54)
3. Igangsettingstillatelse del 1 for spunt ble gitt den 12.07.2021 (dok. 20/1957-63).
4. Igangsettingstillatelse del 2 for graving ble gitt den 02.09.2021 (dok. 20/1957-65).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg kjeller og bygg A og B ble gitt 25.11.2021 (dok. 20/1957-72)
6. Igangsettingstillatelse del 4 for hele bygg A og B og råbygg C, D og E ble gitt 20.04.2022 (dok. 20/1957-80)
7. Igangsettingstillatelse del 5 for hele bygg C, D og E samt utomhus. ble gitt 17.11.2022 (dok. 20/1957-87)
8. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 10 om krav om parkeringsplasser ble avslått 11.05.2023 (20/1957-92).
9. Midlertidig brukstillatelse for heis A1 ble gitt 06.09.2023 (dok. 20/1957-99)
10. Midlertidig brukstillatelse for heis A2 og A3 ble gitt 19.10.2023 (dok. 20/1957-115)
11. Midlertidig brukstillatelse for heis B2 og B2 ble gitt 14.11.2023 (dok. 20/1957-121)
12. Midlertidig brukstillatelse del 1 for boligblokk A ble gitt 04.01.2024 (dok. 20/1957-135)
13. Endringstillatelse for leilighetsendring, parkeringsantall, og fasade ble gitt den 10.01.2024 (dok. 20/1957-136)
14. Midlertidig brukstillatelse for heis E1 og E2 ble gitt 15.02.2024 (dok. 20/1957-142)
15. Midlertidig brukstillatelse del 2 for boligblokk B ble gitt 06.03.2024 (dok. 20/1957-150)
16. Midlertidig brukstillatelse for heis C1 ble gitt 18.03.2024 (dok. 20/1957-152)
17. Midlertidig brukstillatelse for heis C2 ble gitt 08.04.2024 (dok. 20/1957-156)
18. Midlertidig brukstillatelse del 3 for boligblokk E ble gitt 28.05.2024 (dok. 20/1957-165)
19. Midlertidig brukstillatelse for heis D1 og D2 ble gitt 06.06.2024 (dok. 20/1957-166)
20. Midlertidig brukstillatelse del 4 for boligblokk C ble gitt 20.08.2024 (dok. 20/1957-180)
21. Endringstillatelse for del av bygg A og B ble godkjent den 12.09.2024 (dok. 20/1957-186)

22. Midlertidig brukstillatelse for boligblokk D ble gitt 09.10.2024 (dok. 20/1957-196).
23. Midlertidig brukstillatelse for Næringslokaler 2, 4 og 5 ble gitt 06.11.2024 (dok. 20/1957-204).
24. Avslag på søknad om ferdigattest datert 11.08.2025 (dok. 20/1957-219).

Søknad om ferdigattest mottatt 10.12.2024 ble avslått i vedtak datert 11.08.2025 da tiltaket ikke var utført i tråd med kravene i TEK17. Ansvarlig søker har bekreftet at feilene er utbedret og at hele tiltaket er utført i tråd med kravene i TEK17.

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Omaad Aslam
overingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Skårersletta 50 Utvikling AS	c/o AF Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad	0603	OSLO

Intern kopi til:

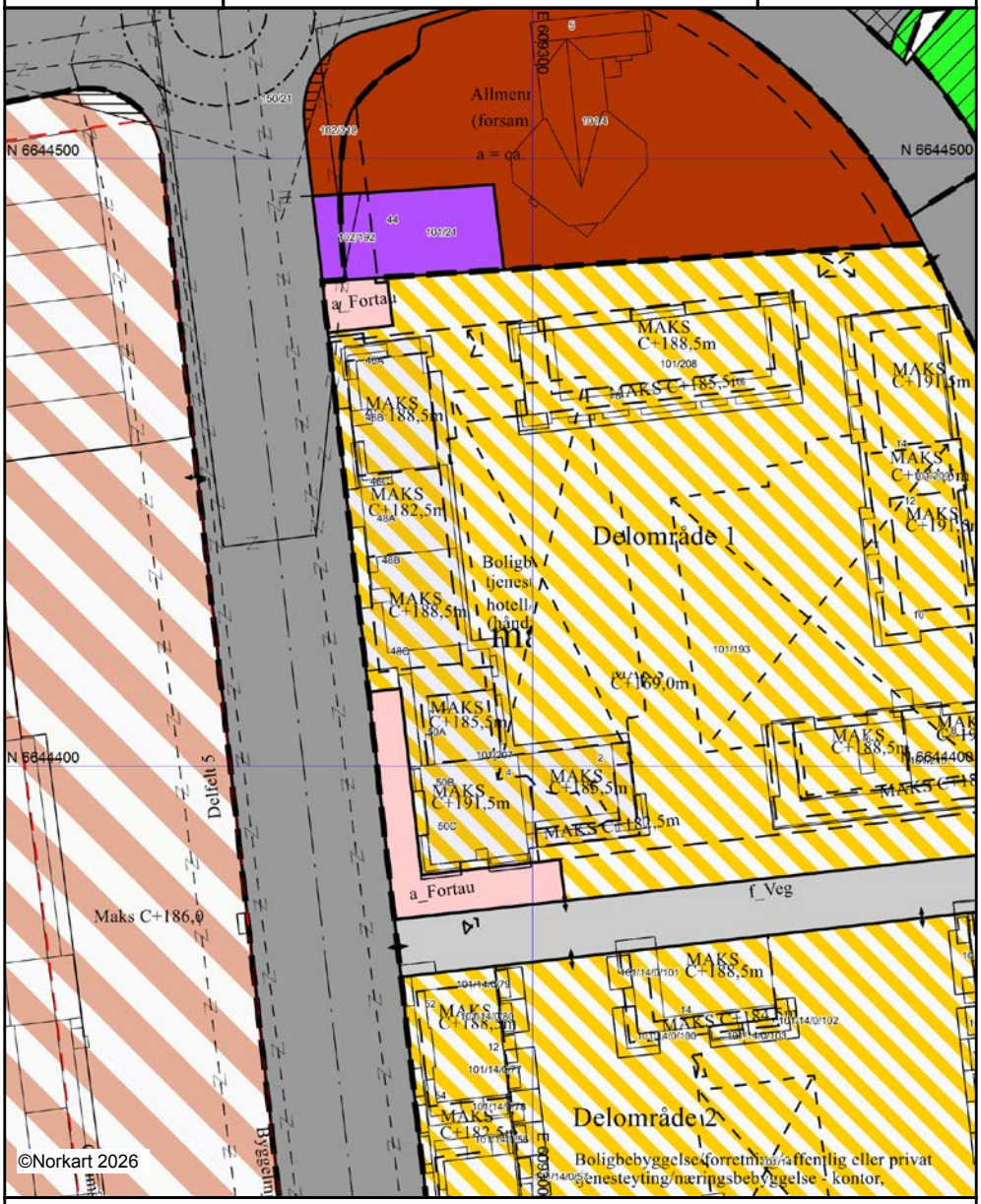
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/207/0/1
Adresse: Skårersletta 46B
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

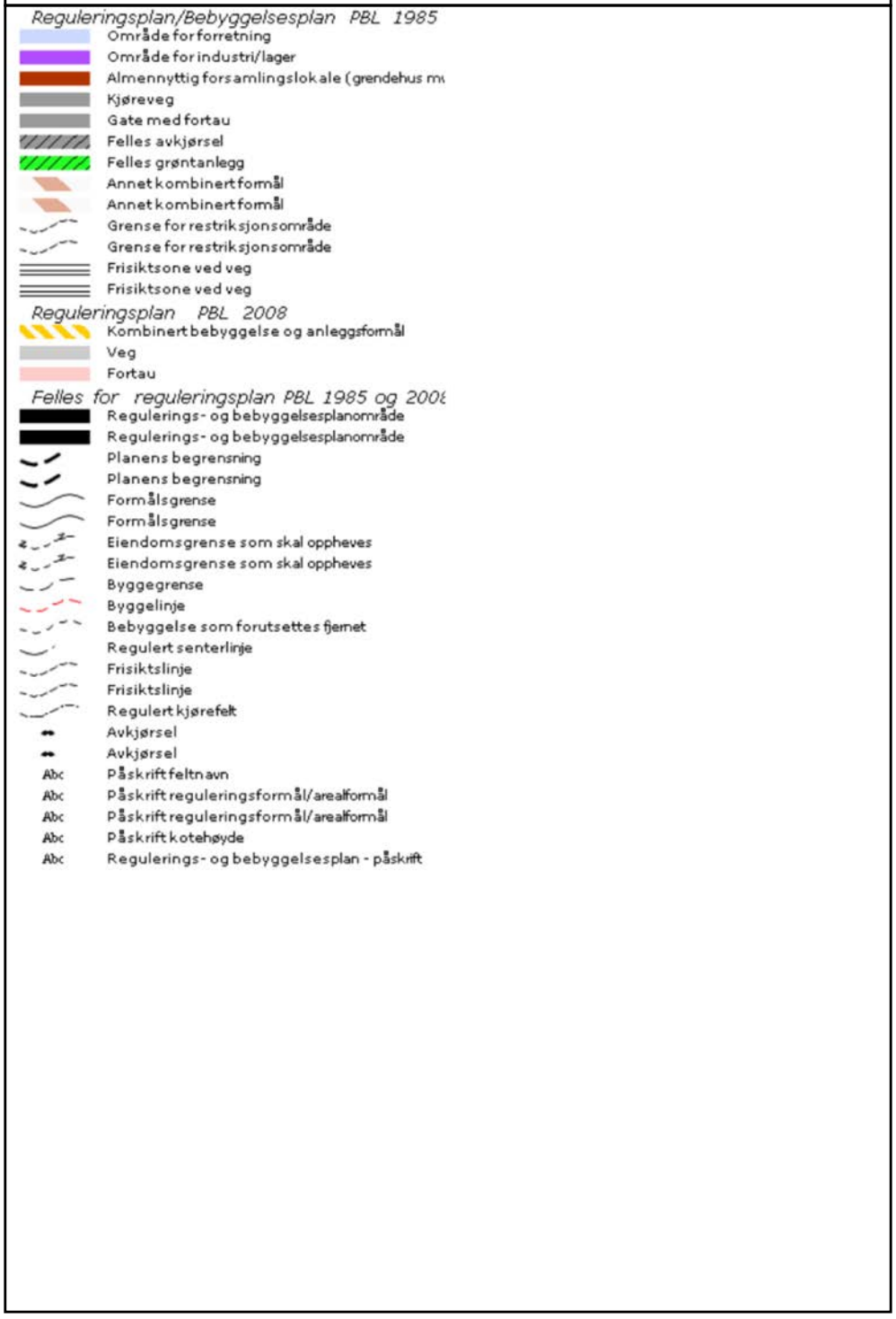
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2977
MIDT GRØNN BRL

Velkommen til årsmøte i MIDT GRØNN BRL

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. mars kl. 10:00 og lukker 20. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2977

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MIDT GRØNN BRL

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

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Marthinsen og Bernt Olav Rostad er valgt.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg
1. 2977 Årsregnskap 2025 - borettslaget.pdf
2. 0550 Årsregnskap 2025 - eierseksjonssameie.pdf
3. 0562 Årsregnskap 2025 - Utenomhussameie.pdf
4. 0552 Årsregnskap 2025 - Garasjesameie.pdf
5. 2977 Midt Grønn Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Sund
- Arne Sund

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ibrahim Ahmed Akkouh
- Merethe Aaser
- Ole Anton Dalseghagen
- Ole Anton Dalseghagen

Sak 7

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:

- Arne Sund

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

- Ibrahim Ahmed Akkouh

Styrets årsrapport

Styrets Rapport for Årsmøtet 2026

Styret består av styreleder og tre styremedlemmer. Perioden ble startet med fire styremedlemmer men en valgte å trekke seg. Vi har valgt å fordele dennes oppgaver på de gjenværende styremedlemmene og dette har fungert bra.

Borettslaget har en sunn økonomi. Vi klarer å balansere kostnadene med inntektene fra felleskostnadene vi alle betaler inn. Vi har også noe midler til fremtidig vedlikehold. Vi planlegger å starte med å lage en vedlikeholdsplan i løpet av det kommende året. Dette for å sikre riktig vedlikehold av bygget og tidlig kunne forutse kostnader som kommer.

Det har vært avholdt et eksraordinært årsmøte da PwC valge å skille ut i eget firma den delen av virksomheten som tar seg av borettslag. Vi måtte derfor formelt sett godkjenne det nye selskapet.

Det har blitt avholdt et beboermøte i selskapslokalene våre. Her presenterte styret et par viktige temaer men var også mottakelige for spørsmål fra beboere.

Sammen med de andre borettslagene kjøpte vi i sommer nytt utstyr for bekjempelse av legionella. Dette viste seg å være nødvendig da vi samtidig tok prøver og det viste seg vi hadde for høye verdier i vannet vårt. Dette har nå blitt bra og utsytyret vil holde det bra fremover.

I løpet av året har vi inngått en rammeavtale med Markisemannen for solskjerming sammen med de andre borettslagene i MIDT.

Vi har hatt to mindre lekkasjer i sommer grunnet vannlekkasje fra kjøleanlegg i Næring. Dette har blitt utbedret selv om det har tatt mye lengre tid enn forventet. Vi har sørget for at Næring betaler egenandelen for dette. Vi hadde også i vinter en større vannlekkasje i ventilasjonsanlegget i Skårersletta 48B. Dette skyldes isdannelse og påfølgende sprekkdannelse. Dette ble utbedret og vi jobber med å få dette godkjent som en reklamasjon for å ikke måtte betale for arbeidet som ble utført. Det har også vært andre mindre reklamasjoner som har vært meldt inn og er utbedret. De viktigste har vært knyttet til alarmsentralen og merking av utsetter av foralarm.

Denne vinteren har vi ikke hatt mange heisstanser grunnet grus i sporet til døra. Vi har kun registrert en stans som styret selv klarte å fikse.

Styret har bistått beboere med reklamasjoner, og sørget for at deres saker blir håndtert på en tilfredsstillende måte. Dette er den enkelte eiers eget ansvar men vi prøver å hjelpe til der vi kan. Vi har også prøvd å hjelpe til med utsendelser av FDV dokumenter og forståelsen av disse. Vi har hatt ca. 450 henvendelser fra beboere om diverse temaer på Vibbo. I tillegg til telefonhenvendelser og andre henvendelser utenfor Vibbo.

Vi har gjennomført en HMS-runder for å sikre at arbeidsmiljøet er trygt og i henhold til forskriftene. En brannvernrunde er også gjennomført for å sikre at alle brannverntiltak er på plass og fungerer som de skal. Alt av teknisk utstyr har vi serviceavtale på for å sikre at dette fungerer optimalt.

Antall styremøter: 24

MIDT GRØNN BORETTSLAG
ORG.NR. 923929843, KLIENTNR. 2977

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.		**819 104**	**603 021**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 680 016	55 900 183
Tillegg for nye langsiktige lån		0	344 868 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-11 194 000	-55 684 100
Innbetalt borettsinnskudd		0	229 912 000
Tilført bygninger/tomt		0	-574 780 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**486 016**	**216 083**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 305 120**	**819 104**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 515 938	1 009 326
Kortsiktig gjeld		-210 819	-190 222
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 305 120**	**819 104**

MIDT GRØNN BORETTSLAG
ORG.NR. 923929843, KLIENTNR. 2977

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	14 306 616	14 023 225	0	13 959 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 110 452	4 357 920	20 871 000	5 314 870
Andre inntekter	3	6 739	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 423 807**	**18 381 145**	**20 871 000**	**19 273 870**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-1 969	-17 000	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	0	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar		0	-15 000	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-130 000	-113 110	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-6 809	-80	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-338 345	-210 899	-285 000	-312 000
Forsikringer		-9 786	0	-65 000	-65 000
Kommunale avgifter	7	-651 431	-572 325	-900 000	-954 000
Garasjer	8	-84 700	-54 450	-72 600	-114 000
Kostnader sameie		-2 712 142	-2 672 796	-2 711 000	-2 711 040
Energi/fyring	9	-74 416	-58 532	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 300	-31 763	-36 000	-37 080
Andre driftskostnader	10	-419 330	-435 096	-576 000	-670 725
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 645 819**	**-4 166 018**	**-5 083 600**	**-5 308 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.A		**14 777 988**	**14 215 127**	**15 787 400**	**13 965 570**
Innbetalt andel fellesgjeld		11 194 000	55 684 100	0	0
DRIFTSRESULTAT		**25 971 988**	**69 899 227**	**15 787 400**	**13 965 570**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 644	24 181	0	0
Finanskostnader	12	-14 306 616	-14 023 225	-15 761 000	-13 959 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 291 972**	**-13 999 044**	**-15 761 000**	**-13 959 000**
ÅRSRESULTAT		**11 680 016**	**55 900 183**	**26 400**	**6 570**
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		11 680 016	55 900 183		

MIDT GRØNN BORETTSLAG
ORG.NR. 923929843, KLIENTNR. 2977

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	482 267 996	482 267 996
Tomt		92 512 004	92 512 004
SUM ANLEGGSMIDLER		**574 780 000**	**574 780 000**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	2 630	184 187
Driftskonto OBOS-banken		723 420	825 139
Sparekonto OBOS-banken		132 600	0
Sparekonto OBOS-banken II		657 288	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 515 938**	**1 009 326**
SUM EIENDELER		**576 295 938**	**575 789 326**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 121 * 5000		605 000	605 000
Annen egenkapital	15	67 578 220	55 898 204
SUM EGENKAPITAL		**68 183 220**	**56 503 204**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	277 989 900	289 183 900
Borettsinnskudd	17	229 912 000	229 912 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**507 901 900**	**519 095 900**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105 480	100 006
Påløpte renter		72 962	84 543
Annen kortsiktig gjeld	18	32 376	5 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		**210 819**	**190 222**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**576 295 938**	**575 789 326**
Pantstillelse	19	2 074 780 000	2 074 780 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026, 30.12.2026
STYRET I MIDT GRØNN BORETTSLAG

Arne Sund

Ibrahim Ahmed Akkouh

Ole Anton Dalseghagen

Merethe Aaser

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 110 452
Kapitalkostnader IN I	14 536 109
Reg.kapitalkostnader IN I	-229 493
Overført til kapitalkostnader	-14 306 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 110 452**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert for utrykning	6 739

SUM ANDRE INNTEKTER	**6 739**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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	-160 000
SUM STYREHONORAR	**-160 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 142
Drift/vedlikehold elektro	-42 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 720
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-217 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-338 345**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-651 431
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-651 431**

NOTE 8
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Midt Garasjesameie	-84 700
SUM KOSTNADER GARASJER	**-84 700**
SUM GARASJER	**-84 700**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 416
SUM ENERGI / FYRING	**-74 416**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-796
Vaktmestertjenester	-173 118
Renhold ved firmaer	-172 730
Andre driftskostnader	-44 501
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-329

Kontingenter	-24 200
Bank- og kortgebyr	-2 088
Øreavrunding	11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-419 330**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 456
Renter bank	7 288
SUM FINANSINNTEKTER	**14 644**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-14 306 616
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 306 616**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	482 267 996
SUM BYGNINGER	**482 267 996**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 630
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 630**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	700 120
Egenkapital fra IN tidligere år	55 684 100
Egenkapital fra IN 2025	11 194 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**67 578 220**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 38 år., avdragsfritt frem til 01.11.61

Opprinnelig 2024	-344 868 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	55 684 100	
Nedbetalt i år, IN	11 194 000	
		-277 989 900

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-277 989 900**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-boligkreditt AS	**Første avdrag er 30/06-2029**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2029	
5009		300
7012		400
2001, 8012		500
2014		700
1008, 7002		1 300
2008, 3008		1 400
4008		1 500
5008, 6008, 1011, 1018		1 600
2011, 3018		1 700
7005, 6003, 4011, 4018, 5011, 2017		1 800
5018, 1017, 1012		1 800
7001, 5001, 3017, 6018, 6011, 2012		1 900
1002, 3012, 1007, 2002, 3013, 3016		2 000
4012, 4013, 4016, 4017		2 000
4002, 5013, 4015, 4005		2 100
6012		2 200
3002, 5012, 5017, 5016		2 300
1015		2 500
1014		2 600
1004, 2004		2 700
2015, 7004		2 800
3004, 2003, 1009, 1003, 2007, 4004		2 900
2009, 4010, 5004, 1001		3 000
3003, 6004		3 100
4003, 3006, 4009, 7003, 3001		3 200
7006, 5003, 4006		3 300
3009, 5006		3 400
3015, 3010		3 500
6006, 3014		3 600
3005, 4014, 5010, 5015		3 800
4007, 5014		3 900
4019, 4001		4 000
6009, 6015		4 100

5005, 6014	4 200
6007	4 300
6019, 7007, 7011, 7017, 8017, 8001	4 400
8002, 9001, 9002, 6001	4 400
8018, 8011	4 600

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-229 912 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-229 912 000**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-22 841
Annen kortsiktig gjeld	-9 535
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 376**

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

Borettsinnskudd	229 912 000
Pantelån	277 989 900
Beregnede IN forpliktelser	66 878 100
TOTALT	**574 780 000**

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

Bygninger	482 267 996
Tomt	92 512 004
TOTALT	**574 780 000**

MIDT GRØNN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 932697025, KLIENTNR. 550

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 253 736	1 308 032	1 254 000	1 253 736
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 253 736**	**1 308 032**	**1 254 000**	**1 253 736**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	0	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar		0	0	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-91 000	-72 916	-80 000	-83 600
Konsulenthonorar		-10 775	-14 550	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	5	-282 696	-181 930	-217 000	-324 200
Forsikringer		-305 484	-243 502	-305 000	-400 000
Andre driftskostnader	6	-2 927	-2 675	-100 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-749 932**	**-515 573**	**-776 000**	**-942 010**
DRIFTSRESULTAT		**503 804**	**792 459**	**478 000**	**311 726**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	8 199	2 192	0	0
Finanskostnader		0	-1	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 199**	**2 191**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**512 003**	**794 650**	**478 000**	**311 726**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		512 003	794 650		

MIDT GRØNN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 932697025, KLIENTNR. 550

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-123	0
Driftskonto OBOS-banken		823 895	802 538
Sparekonto OBOS-banken		505 419	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 329 191**	**802 538**
SUM EIENDELER		**1 329 191**	**802 538**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	8	1 306 653	794 650
SUM EGENKAPITAL		**1 306 653**	**794 650**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 800	1 923
Leverandørgjeld		20 738	6 000
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 538**	**7 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 329 191**	**802 538**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2026
Styret i Midt Grønn Eierseksjonssameie

Arne Sund Merethe Aaser Mobashir Aziz

Ole Anton Dalseghagen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn bolig	1 051 812
Felleskostn næring	40 392
Felleskostnader likt næring	138 456
Felleskostnader likt bolig	23 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 253 736**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-65 030
Drift/vedlikehold VVS	-24 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 589
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-282 696**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bank- og kortgebyr	-2 927
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 927**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 780
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 419
SUM FINANSINNTEKTER	**8 199**

NOTE 8
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**SUM**	**2025**	**2024**
Andel bolig	1 031 970	362 198	669 772
Andel næring	274 683	149 806	124 877
SUM EGENKAPITAL	**1 306 653**	**512 004**	**794 649**

MIDT UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 932696991, KLIENTNR. 562

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 149 096	2 422 830	4 149 000	4 149 000
Andre inntekter	3	86 883	0	0	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 235 979**	**2 422 830**	**4 149 000**	**4 199 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-3 000	-21 150
Styrehonorar	5	-30 000	0	-20 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-32 500	-17 188	-33 000	-34 485
Konsulenthonorar		-2 070	0	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	6	-1 337 427	-594 776	-500 000	-1 025 000
Forsikringer		-1 676	0	0	-2 000
Kommunale avgifter	7	-800 173	-580 323	-1 500 000	-2 000 000
Kostnader sameie		-150 000	0	0	0
Energi/fyring	8	-145 901	0	-200 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-105 804	-19 159	-463 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 609 781**	**-1 211 446**	**-2 729 000**	**-3 645 635**
DRIFTSRESULTAT		**1 626 198**	**1 211 384**	**1 420 000**	**553 365**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 971	3 067	0	0
Finanskostnader		0	-6	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**28 971**	**3 061**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 655 169**	**1 214 445**	**1 420 000**	**553 365**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	1 655 169	1 214 445

MIDT UTOMHUSSAMEIE
ORG.NR. 932696991, KLIENTNR. 562

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 067	130 858
Andre kortsiktige fordringer		0	146 776
Driftskonto OBOS-banken		959 309	979 882
Sparekonto OBOS-banken		2 020 561	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 981 937**	**1 257 516**
SUM EIENDELER		**2 981 937**	**1 257 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 869 613	1 214 445
SUM EGENKAPITAL		**2 869 613**	**1 214 445**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 934	43 071
Annen kortsiktig gjeld	11	389	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 323**	**43 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 981 937**	**1 257 516**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2026
Styret i Midt Utomhussameie

Arne Sund Jan-Tore Clausen Mobashir Aziz
ANNEN KORTSIKTIG GJELD
Leo Ullah Tom Erik Åmfelt

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 149 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 149 096**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vask av utleieleilighet	3 883
Nettinnbetalinger	1 800
Utleie	81 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**86 883**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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	-30 000

SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 634
Drift/vedlikehold VVS	-689 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-321 654
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 875
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-308 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 337 427**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-759 773
Renovasjonsgebyr	-40 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-800 173**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-145 901
SUM ENERGI / FYRING	**-145 901**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-2 142
Annet driftsmateriale	-4 977
Andre driftskostnader	-93 339
Andre kontorkostnader	-3 206
Bank- og kortgebyr	-2 141
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-105 804**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 080
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 561
Andre renteinntekter	2 330
SUM FINANSINNTEKTER	**28 971**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-389
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-389**

MIDT GARASJESAMEIE
ORG.NR. 832697052, KLIENTNR. 552

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 228 906	594 234	1 137 000	1 433 000
Ladeinntekter elbil		138 407	89 337	0	0
Andre inntekter	3	150 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 517 313**	**683 571**	**1 137 000**	**1 433 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	0	-2 800	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	0	-20 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-77 030	-43 594	-79 000	-77 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-734 073	-508 376	-700 000	-630 000
Forsikringer		-82 165	-16 670	-90 000	-95 000
Kommunale avgifter		0	0	-23 000	0
Energi/fyring	7	-498 792	-187 057	-200 000	-480 000
Andre driftskostnader	8	-59 698	-16 731	-68 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 485 988**	**-772 427**	**-1 187 800**	**-1 387 230**
DRIFTSRESULTAT		**31 325**	**-88 856**	**-50 800**	**45 770**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 244	997	0	0
Finanskostnader		0	-2	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 244**	**995**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**32 569**	**-87 861**	**-50 800**	**45 770**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-87 861		
Reduksjon udekket tap:		32 569	0		

MIDT GARASJESAMEIE
ORG.NR. 832697052, KLIENTNR. 552

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 850	13 400
Forskuddsbetalte kostnader		31 560	23 340
Driftskonto OBOS-banken		86 674	56 826
Sparekonto OBOS-banken		10 445	17 893
SUM OMLØPSMIDLER		**131 529**	**111 459**
SUM EIENDELER		**131 529**	**111 459**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-55 292	-87 861
SUM EGENKAPITAL		**-55 292**	**-87 861**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 308	25 409
Leverandørgjeld		146 514	173 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		**186 821**	**199 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**131 529**	**111 459**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, __.__.2026
Styret i Midt Garasjesameie

Tom Erik Åmfelt Jan-Tore Clausen Leo Ullah

Arne Sund Mobashir Aziz

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	213 875
Garasje	1 005 864
Leie/felleskostnader tidl.år	9 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 228 906**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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	-30 000

SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-572 789
Drift/vedlikehold elektro	-65 746
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 307
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 350
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-734 073**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-498 792
SUM ENERGI / FYRING	**-498 792**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 750
Diverse utstyr	-2 074
Renhold ved firmaer	-48 550
Snørydding	-588
Andre kontorkostnader	-329
Bank- og kortgebyr	-3 407
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-59 698**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	458
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	24
Andre renteinntekter	513
SUM FINANSINNTEKTER	**1 244**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Til generalforsamlingen i Midt Grønn Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Midt Grønn 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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.26
Selskapsnummer: 2977 **Selskapsnavn:** MIDT GRØNN BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla Skui er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Marthinsen og Bernt Olav Rostad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Arne Sund
- [ ] Arne Sund

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ibrahim Ahmed Akkouh
- [ ] Merethe Aaser
- [ ] Ole Anton Dalseghagen
- [ ] Ole Anton Dalseghagen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Arne Sund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ibrahim Ahmed Akkouh

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 MIDT GRØNN BRL

Organisasjonsnummer: 923929843
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 10:00 til 20. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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:**
> Camilla Skui er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Marthinsen og Bernt Olav Rostad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Sund (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arne Sund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ibrahim Ahmed Akkouh (25 stemmer)
Ole Anton Dalseghagen (25 stemmer)
Merethe Aaser (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ibrahim Ahmed Akkouh
Ole Anton Dalseghagen
Merethe Aaser

7. 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:
Arne Sund (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arne Sund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ibrahim Ahmed Akkouh (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ibrahim Ahmed Akkouh

Utskriftsdato: 10.04.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	207	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Skårersletta 46B, 1473 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 843 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016004
Navn	Skårersletta 50
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5025/030_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 830 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** Delområde 1
	Delareal 13 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** a_Fortau

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Skårersletta 50A, 1473 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 207, , andelsnr. 4 i Midt Grønn Brl med orgnr.: 923929843 i Lørenskog kommune.
Oppdragsnr. 6029260329

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6029260329
Sist oppdatert 12.10.2026

Milla Nicolaisen
eiendomsmegler

Telefon: 977 45 734
E-post: milla.nicolaisen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet