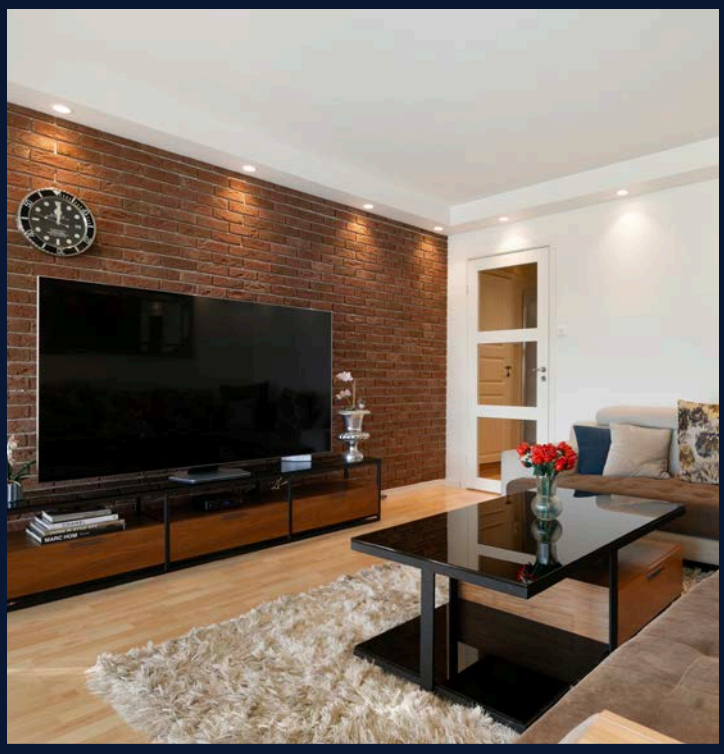






Velkommen til

Blåstjerneveien 24, 1475 Finstadjordet

EiendomsMegler 1

Velkommen til

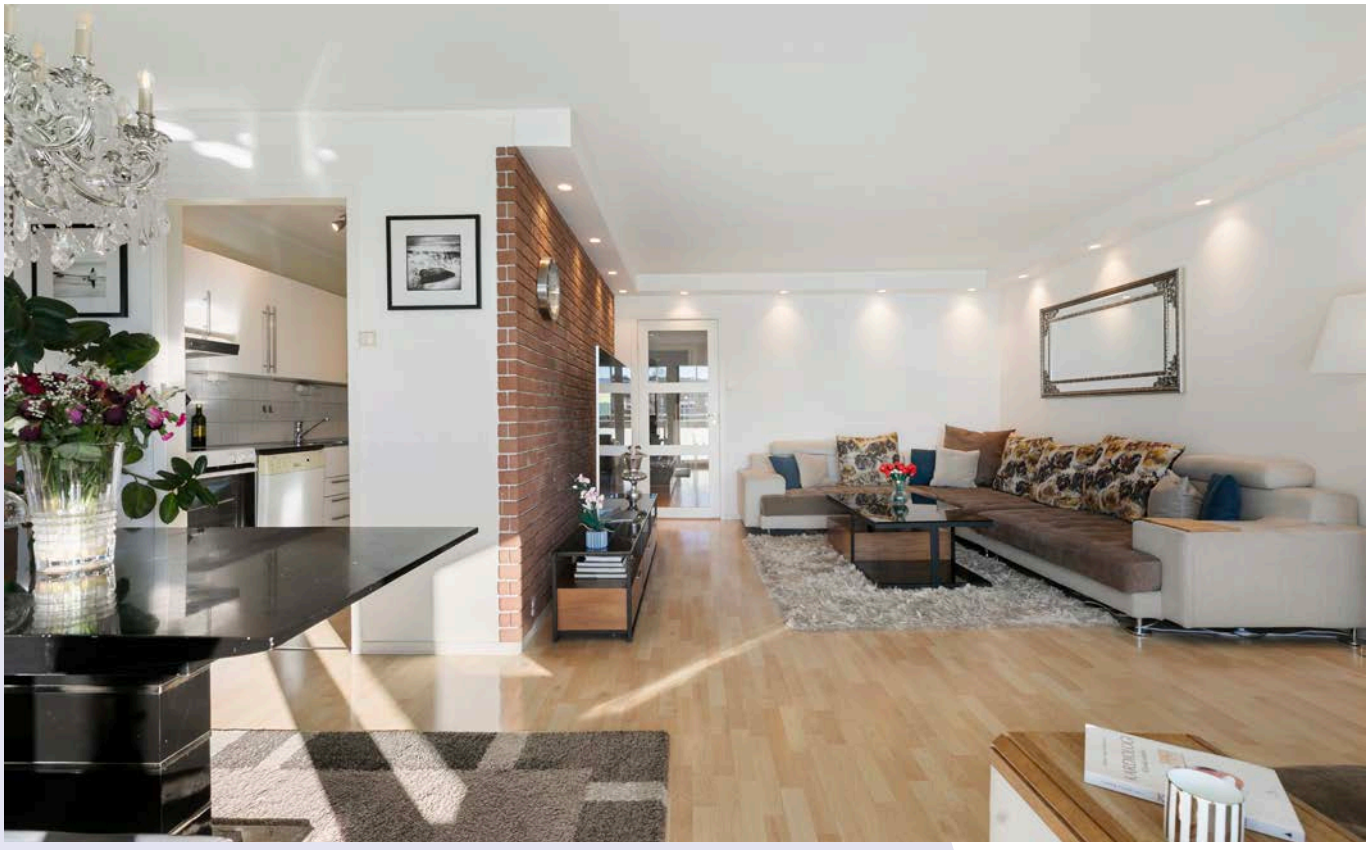
Blåstjerneveien 24, 1475 Finstadjordet

Lys 3-roms andelsleilighet | Innglasset sydvestvendt balkong | Fast garasjeplass | Kort vei til Triaden

Trivelig 3-roms leilighet i høy 1. etasje med en stor, innglasset balkong vendt mot sydvest.

Boligen har en funksjonell planløsning med separat wc-rom i tillegg til badet, 2 soverom, samt en stue med delvis avskjermet kjøkkenløsning. Balkongen ble utvidet og innglasset i 2012 i regi av borettslaget, og varmtvannsberederen ble fornyet i 2018. Vinduer med isolerglass er fra henholdsvis 2003 og 2019. Andelen disponerer fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg, og det er god lagringsplass i innvendig bod samt kjellerbod. Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Beliggenheten er veletablert med kort gangavstand til Triaden Lørenskog Storsenter og fine turområder i Østmarka.



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!

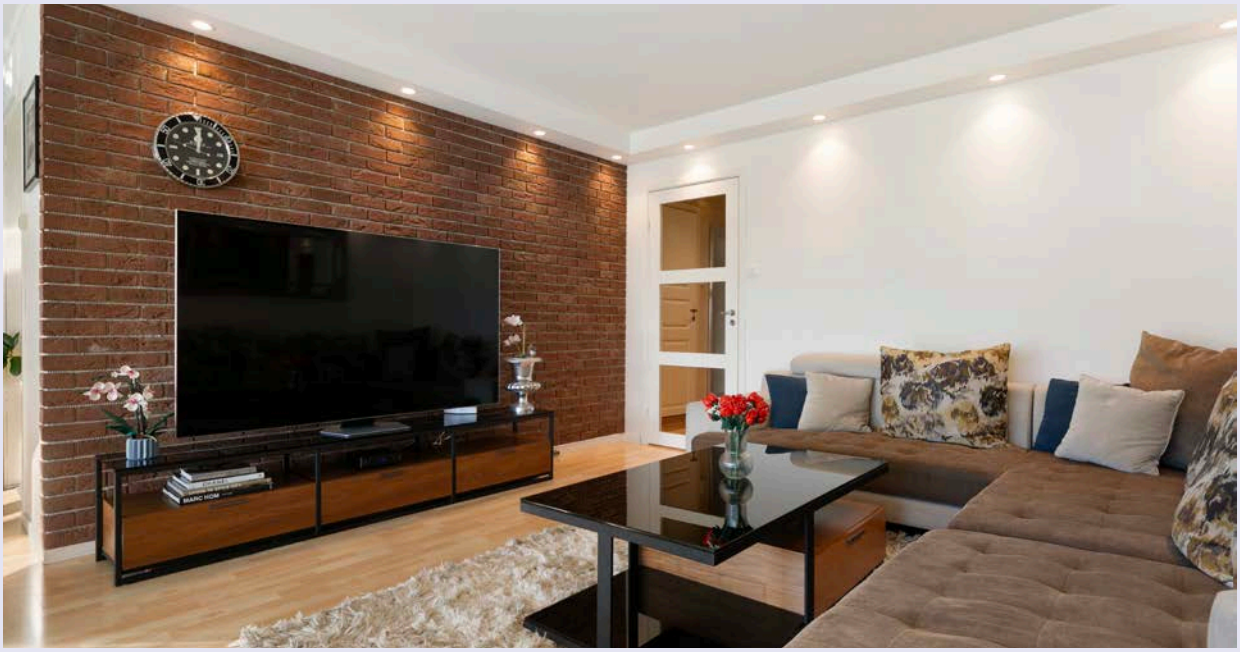


Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 950 000
Andel fellesgjeld	kr	138 231
Pris ink fellesgjeld	kr	4 088 231
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 097 727
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 572

BRA Total/BRA-i	99/83 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1974
Etasje	1
Energikarakter	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Blåstjerneveien 24, 1475 FINSTADJORDET

Registerbetegnelse
Gnr. 100, bnr. 240, ideell andel 1/1
, andelsnr. 33 i Borettslaget Løken Iii med orgnr.: 950143215 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
Leiligheten har en sentral og veletablert beliggenhet på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Nærområdet preges av grønne fellesarealer mellom bebyggelsen, samtidig som det er kort gangavstand til hverdagens servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Rema 1000 Løkenhagen eller Kiwi Skårersletta, som begge ligger en kort spasertur unna. For ytterligere handel og servicetilbud ligger Triaden Lørenskog Storsenter i gangavstand fra boligen, med et rikt utvalg av butikker, apotek, spisesteder og treningssenteret SATS.

Området gir et godt utgangspunkt for rekreasjon og friluftsliv året rundt. Med nærhet til Østmarka er det enkel adkomst til fine turområder og oppkjørte skiløyper. Sørlihavna aktivitetspark ligger i nærheten og fungerer som en innfallsport til marka, og herfra går lysløypa Losbylinja innover mot Losby Gods. Videre inn i Losbydalen finnes Losby Golfklubb, besøksgård samt bade- og padlemuligheter ved Mønevann. For lokal idrett og aktivitet er det også kort gangavstand til Finstad balløkke og Triaden sportssenter.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med bussholdeplass i Bergerveien en kort gåtur unna. Herfra går det jevnlige bussforbindelser mot blant annet Oslo og Lillestrøm. For togreisende er Fjellhamar stasjon en kort kjøretur unna, og med bil tar turen inn til Oslo sentrum rundt tjue minutter. Nabolaget har også et godt tilbud for barnefamilier, med gangavstand til både Løken barnehage, Berger barnehage, Benterud skole og Løkenåsen skole.

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: 83 m²
BRA - b: 16 m²
BRA totalt: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 83 m² Entré, bad, stue, to soverom, kjøkken, toalettrom, bod
BRA-b: 16 m² Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 248 cm.
Bad, 244 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å

betrakte som reklamasjonsberettiget.

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 04.11.2026.

Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 1974. Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik alder (2003 og 2019).

Dører:
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Balkongdør med isolerglass. Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Balkong/terrasse:
Innglasset balkong på 16 m², vendt sydvest.

VVS-installasjoner:
Vannledninger i kobber og metall. Avløpsrør i plast. Sluk i plast og ukjent membran. Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning (produksjonsår 2018). Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler. Bad og toalettrom har naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter over kokesone på kjøkken.

Tekniske detaljer:
Varmekabler i gulv på bad. Brann- og røykvarslere. Pulver slokkingsapparat.

Elektrisk anlegg:
Elanlegg med automatsikringer. Varmekabler i gulv på bad.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater - gulv | Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påvist. Det anses ikke behov for strakstiltak.

- Overflater - vegger og himlinger | Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater. Det anses ikke behov for strakstiltak.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Veggoverflater bærer preg av elde. Det anses ikke behov for strakstiltak.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen er av eldre dato og har noe slitasjemerker. Det er ikke behov for strakstiltak.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

- Innvendige vannledninger | Andelens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

- Innvendige avløpsrør | Andelens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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
Det medfølger én fast parkeringsplass i felles garasjehus. Parkering forvaltes gjennom Løken Felles Sameie, og det faktureres p.t. kr 625 per måned for garasjeplassen.

Det er mulighet for elbillading via ladeanlegg som driftes og leies ut av Aneo Mobility.

Standard
Entré:
Lys entré med plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Med dørcallinganlegg er det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.
Det er en praktisk bod med tilknytning til entréen, hvor det er god oppbevaringsplass.

Wc-rom:
Fra entréen er det praktsik adkomst til wc-rommet. Rommet har flislagt gulv uten varme,

servantseksjon med skap og gulvmontert toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Bad:
Vegg i vegg med wc-rommet finner du badet. Eldre bad med enkel standard. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromstapet på vegger og malt himling. Innredningen består av servant med underskap, overskap, speil, og belysning. Videre er det dusjkabinett og gulvmontert toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift.

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet med god benk- og skapplass. Skuffer og skap med hvit, glatt innredening, benkeplate av laminat med oppvaskkum i stål og fliser over benk. Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over kokesonen er det montert ventilator med kullfilter. En 120-liters varmtvannsbereder fra 2018 er plassert i kjøkkeninnredningen. Innredningen er av eldre dato og har noe slitasjemerker

Stue:
Stor, flott stue med mulighet for trivelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Videre er det god plass for en stor sofagruppe og tv-møbler. Stuen har en målt takhøyde på 248 cm og store vindusflater som vender ut mot balkongen. En teglsteinsvegg gir rommet et særpreg mot de ellers hvitmalte veggflatene.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen på 16 m². Den koselige balkongen vender mot sydvest og ble utvidet og innglasset i 2012 i regi av borettslaget. Innglassingen skjermer for vær og vind, og uteplassen har god plass til sittegruppe og utemøblement.

Soverom:
Det er 2 gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er malt i moderne, tidsriktig farge, og har god plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom 2: er også av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom, kontor eller liknende.

Overflater består av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, teglstein og fliser.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en innvendig bod i første etasje, samt en ekstern bod i kjeller.

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, bad, stue, to soverom, kjøkken, toalettrom og bod.

Innglasset balkong på 16 m² med adkomst fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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
1974

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 17547.9 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 17 547,9 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntområder med beplantning, sittegrupper med bord og benker samt lekeplasser. Det er etablerte asfalterte stikkveier og gangveier på området, samt avfallscontainere og søppelbrønner ved snuplassen og gjesteparkeringen i Blåstjerneveien.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det betyr i utgangspunktet at alle andelseierne har lik rett til å benytte arealet.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 138 231,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 097 727,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 950 000 Prisantydning
Kr 138 231 Andel av fellesgjeld
Kr 4 088 231 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Parallellavklaring 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 6 572,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel-TV, garasjeplass i garasjehus, trappevask og vaktmestertjenester.

Månedlige felleskostnader fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 4 409
Stipulerte renter: kr 626
Garasjehus: kr 625
Stipulerte avdrag: kr 440
Eiendomsskatt: kr 337
Trappevask: kr 135

Eiendomsskatten øker fra kr 337 til kr 427 pr. måned fra 01.01.2027, noe som medfører at totale månedlige felleskostnader øker til kr 6 662.

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: 138 231
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 31.10.2026: kr 20 585 941
Andel av saldo: kr 138 231
Løpetid: 25.02.22 - 30.10.43
Rente: 5,60 %

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot

manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte etter vedtak på borettslagets generalforsamling. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler.

Andel Fellesformue
Kr 42 524 datert 31.12.2025.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatten kreves inn som en egen post i felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 959 756 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 839 025 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
8029097

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse datert 26.06.1974, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I

brukstillatelsen er følgende anmerket: Det gjenstår kun en del utvendig planeringsarbeider før ferdigattest kan utstedes. Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen fristen utferdiget av de respektive. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.2012 for utvidelse og innglassing av balkonger.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.12.1972, godkjent 31.07.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. 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. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er Løken - Sørli (plan-ID 1971003), med ikrafttredelse 06.12.1971. Av eiendommens arealer er 3 253 m² regulert til blokkbebyggelse, 11 793 m² til annet fellesareal, 2 490 m² til felles gangareal og 3 m² til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Gang-/sykkelvei langs Gamleveien fra Losbyveien til Løkenåsveien (plan-ID 1981007), ikrafttrådt 30.10.1981, hvor et delareal på 7 m² er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (plan-ID 2024004), ikrafttrådt 10.06.2026. I kommuneplanen er 17 548 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i reguleringsplaner. Dersom bestemmelsene er motstridende, er det reguleringsplanen som gjelder, med mindre annet framgår av kommuneplanen. Dersom arealformål i tidligere reguleringsplan ikke er i samsvar med kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

På støyvarselkart er området der eiendommen ligger, markert med rød støysone, det vil si rød

støysone for støy fra veg (beregnet støy Lden over 65 dB). Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanens arealdel § 12.2 kan det innenfor rød støysone i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål.

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.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 100, bnr. 240):

1963/3146-14/8 12.10.1963 FORKJØPSRETT
FORKJØPSRETT - RETTIGHETSHAVER LØRENSKOG KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0230 GNR: 100 BNR: 212
Skjøtet inneholder flere betingelser knyttet til overdragelse til kommunen. Kommunen har gjerde- og vedlikeholdsplikt for gjerde mot eiendommen gnr. 100, bnr. 1 langs innkjøringsvei og pleiehjemstomt, samt rett til å legge vann-, kloakk- og elektriske ledninger over gnr. 100, bnr. 1 for tilknytning til kommunalt ledningsnett. Selger har forpliktet seg til ikke å endre bruken av driftsbygninger på gnr. 100, bnr. 1, og grisehold er begrenset til inntil 60 griser per år. Det gjelder byggeforbud og forkjøpsrett for kommunen på arealet nord for Gamleveien, samt forbud mot å drive virksomhet som kan virke sjenerende på pleiehjemmet. Ved fremtidig utvidelse av pleiehjemmet skal kommunen så vidt mulig unngå å rive daværende hovedbygning på gnr. 100, bnr. 1.

1978/2448-1/8 18.04.1978 OBLIGASJON
Beløp: NOK 4 776 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSL V/LBBL
LØPENR: 1483495

1980/957-2/8 15.02.1980 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Med flere bestemmelser
Skjøtet regulerer overdragelsen av gnr. 100, bnr. 240 til borettslaget for kr 210 903, beregnet etter kr 11 per m². Netto tomt utgjør 17 559 m² etter at veigrunn til Blåstjerneveien (gnr. 100, bnr. 297, 1 614 m²) er fradelt. Kjøper plikter i tillegg å dekke andel av kostnader ved diverse fellesanlegg, offentlig veigrunn, fellesarealer og tekniske anlegg etter oppgave fra selger.

2008/128521-1/200 13.02.2008 OBLIGASJON
Beløp: NOK 79 200
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSL V/LBBL
LØPENR: 1483495
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 2448/1978

2022/173215-1/200 14.02.2022 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 26 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd leveres av Telenor Norge AS.

Borettslag
Borettslaget Løken Iii

Om borettslaget
Borettslaget Løken III (org.nr. 950 143 215) ble stiftet 04.07.1973 og består av 144 boligseksjoner fordelt på 5 bygninger på gnr. 100, bnr. 240 (samt bnr. 248 og 297) i Lørenskog kommune. Forretningsførselen utføres av BORI BBL. Borettslaget har egen nettside: www.loken3.no. Borettslaget er deleier i Løken Felles Sameie.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 28.04.2026:
- Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årsresultatet overføres til egenkapital.
- Vedtektsendring vedtatt: Innføring av forbud mot varmepumper i borettslaget grunnet manglende egnet drenering samt støy og vibrasjoner i betongkonstruksjonen.

- Vedtatt innkommet forslag om planting av busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien, fordelt over flere år under forutsetning av at beboerne bidrar med vanning.
- Forslag om ny hekk utenfor Blå 26-30 samt forslag om permanent foringsplass for fugler ble ikke vedtatt.

Fasiliteter og fellestjenester:
- Borettslaget har fellesrom, boder i kjellere og sykkelrom.
- Vaktmestertjenester utføres av Brødrene Bjørnholt.
- Renhold av fellesarealer og trappevask besørges av Ullensaker renholdsteknikk.

Bruksbegrensninger og ordensregler:
- Det er forbudt å montere varmepumper i borettslaget.
- På balkonger er det kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- Kjøkkenvifte må være utstyrt med kullfilter. Tilkobling til felles avtrekks-/vifteanlegg er ikke tillatt.
- Fast montering av parabolantenne er ikke tillatt; beboere henvises til installert digitalt nettverk.
- Røyking er forbudt i borettslagets fellesrom samt i og utenfor oppganger.
- Støyende arbeider (boring, snekring, banking) er kun tillatt mandag–fredag kl. 07.00–20.00 og lørdager kl. 09.00–18.00. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- Det er forbudt å skyte opp raketter på borettslagets område i forbindelse med nyttårsfeiring.
- Risting av tøy og sengeklær fra vinduer/balkonger eller i trappeoppganger er ikke tillatt.
- Borettslaget kan montere kameraovervåking i oppganger, fellesrom, ved utvendig bom og ved søppelbrønner.

Vilkår for eierskap:
- Andelene er pålydende kr 100.
- Kun fysiske personer (enkeltpersoner) som er medlemmer i BORI BBL kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
- Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan være sameier i en andel.
- Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene.

Styret opplyser i årsberetningen at borettslaget ikke er involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.

Organisasjonsnummer
950143215

Andelsnummer
33

Forretningsfører
Bori Bbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

I tillegg er det kommunal forkjøpsrett i henhold til servitutt fra 1963.

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. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper har betalt lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

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

Dyrehold
Dyrehold er ikke fritt tillatt og skal godkjennes av styret. Uten skriftlig melding til styret er det ikke lov å holde hund eller katt. For katt gis det kun tillatelse til innekatt. Beboere plikter for øvrig å innordne seg borettslagets til enhver tid gjeldende regler for dyrehold.

Beboernes forpliktelser
Beboerne har ansvar for å holde fellesrom og sykkelrom rene, og oppfordres til å delta på dugnad. Styret varsler beboere tre ganger i året om egenkontroll av røykvarsler og snuing av brannslokkingsapparat, som beboer plikter å utføre. Restavfall skal pakkes godt inn før det kastes i brønner, og spesialavfall må leveres på miljøstasjon. Ved snørydding, feiing og vedlikehold av parkeringsanlegg plikter bileiere å flytte kjøretøy innen angitt frist.

Energi
Oppvarming
Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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
Ikke angitt .

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
Pål Henry Tronsen
mail@tronsen.com
900 82 008

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.10.2026

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

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Firma via borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder ble byttet ut til nyere type. Brukte firma som borettslaget har avtale med.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Husker ikke navn(konkurs)
Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av lys, ble satt opp 14 spotter. Arbeidet ble gjort av faglært. Firmaet ble konkurs, fikk ikke dokumentasjon

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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
Syed Asif Hussain Shah

Sille Huma Shah

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.

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

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

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
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

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.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 30 000
Tilstandsrapport fra kr 9 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 850
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 3 990
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 0
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 270
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 102 532, 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 Kim David Eriksen
- Stylist

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
Oppdragsansvarlig
Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
arsalan.syed@em1ostlandet.no

Tlf: 466 32 727

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.

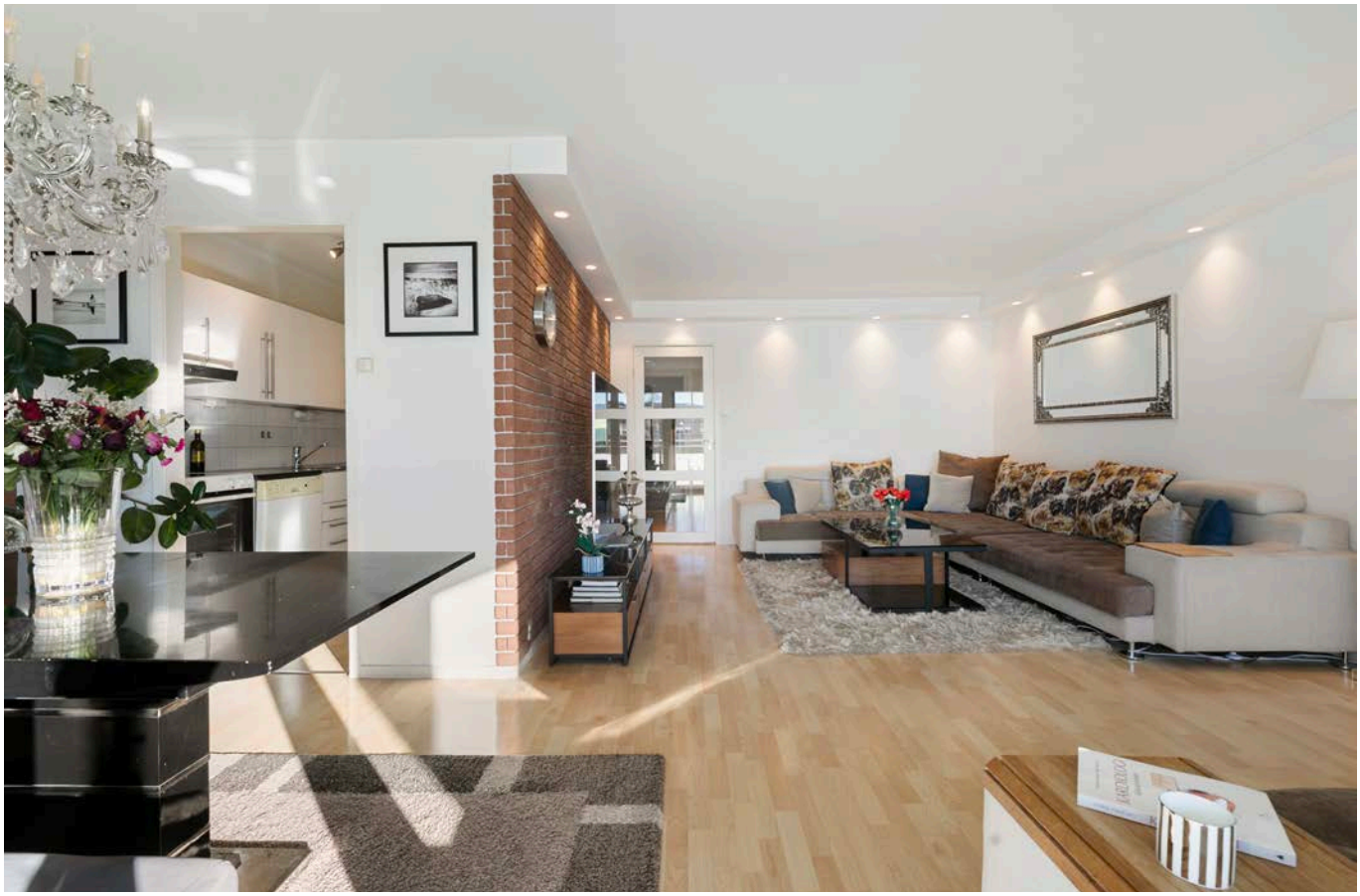
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.

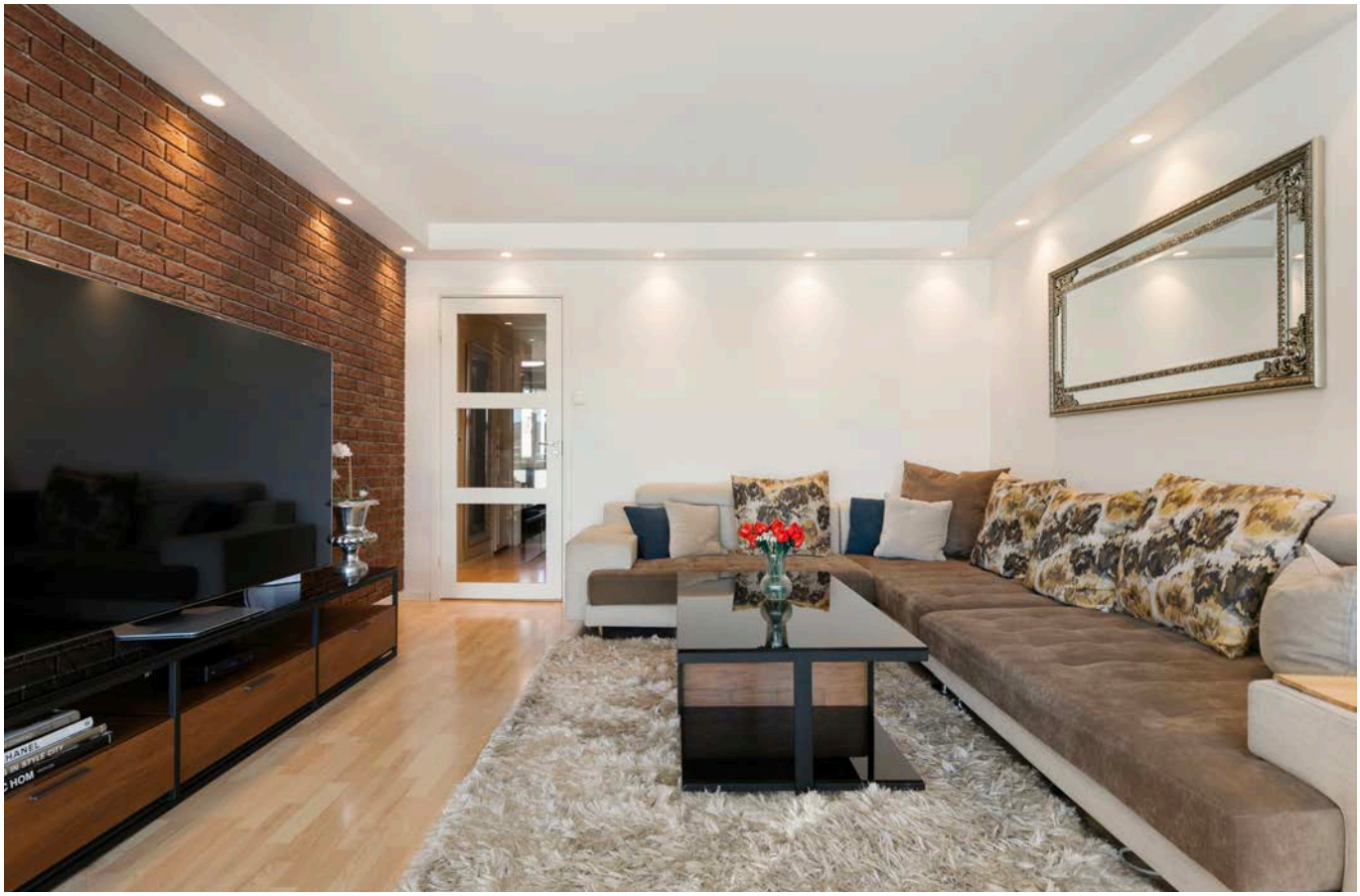
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

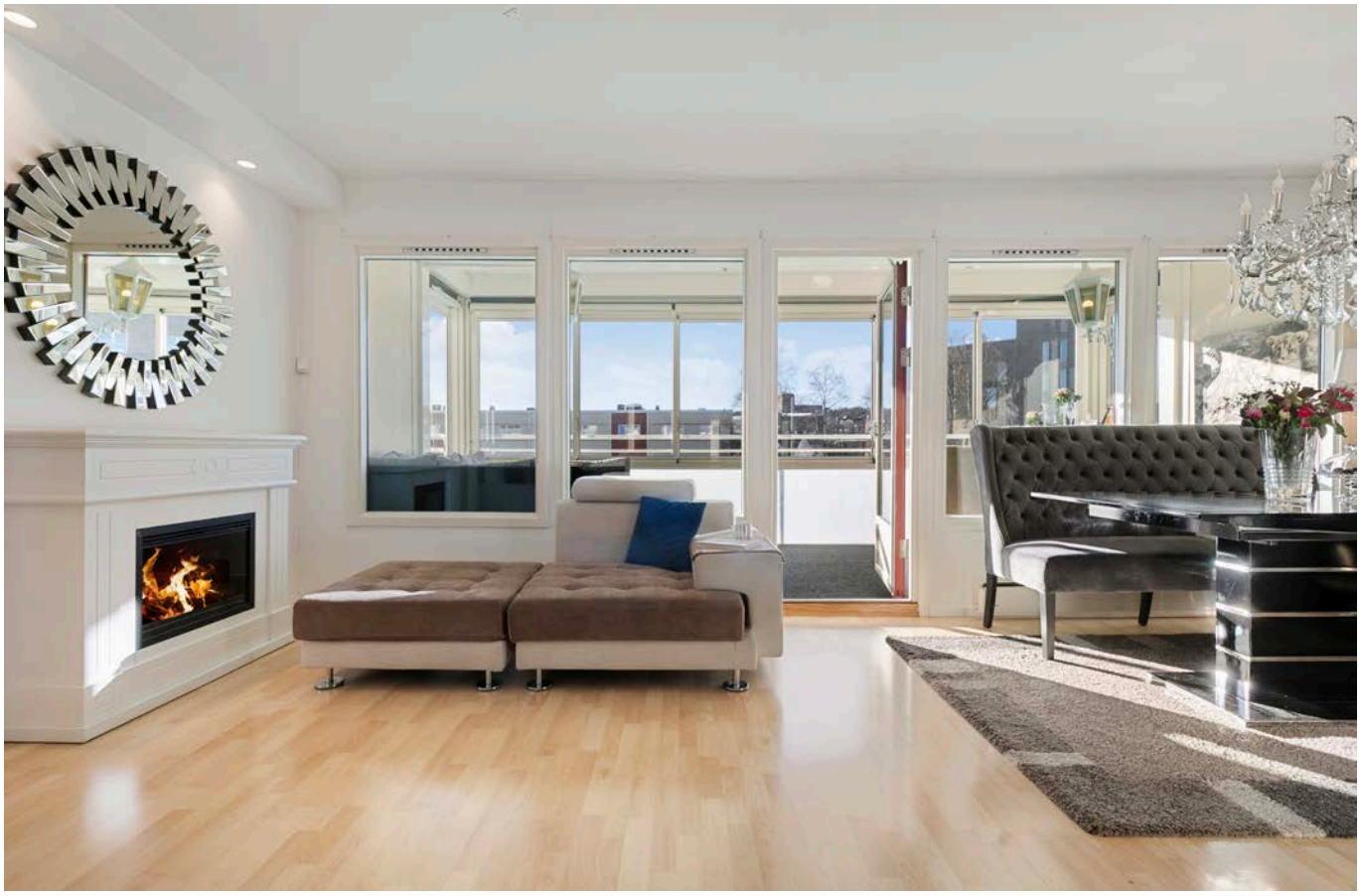


























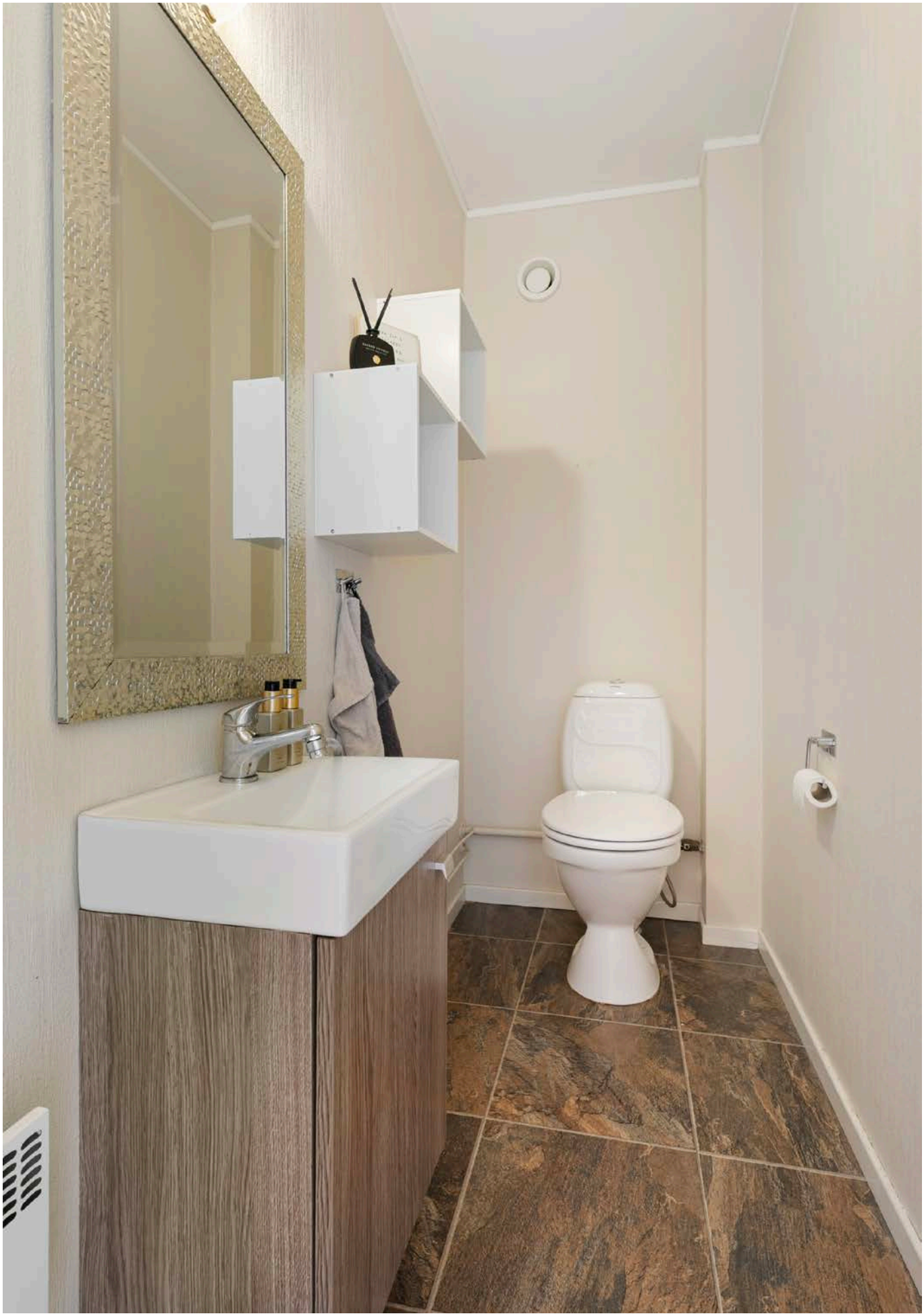




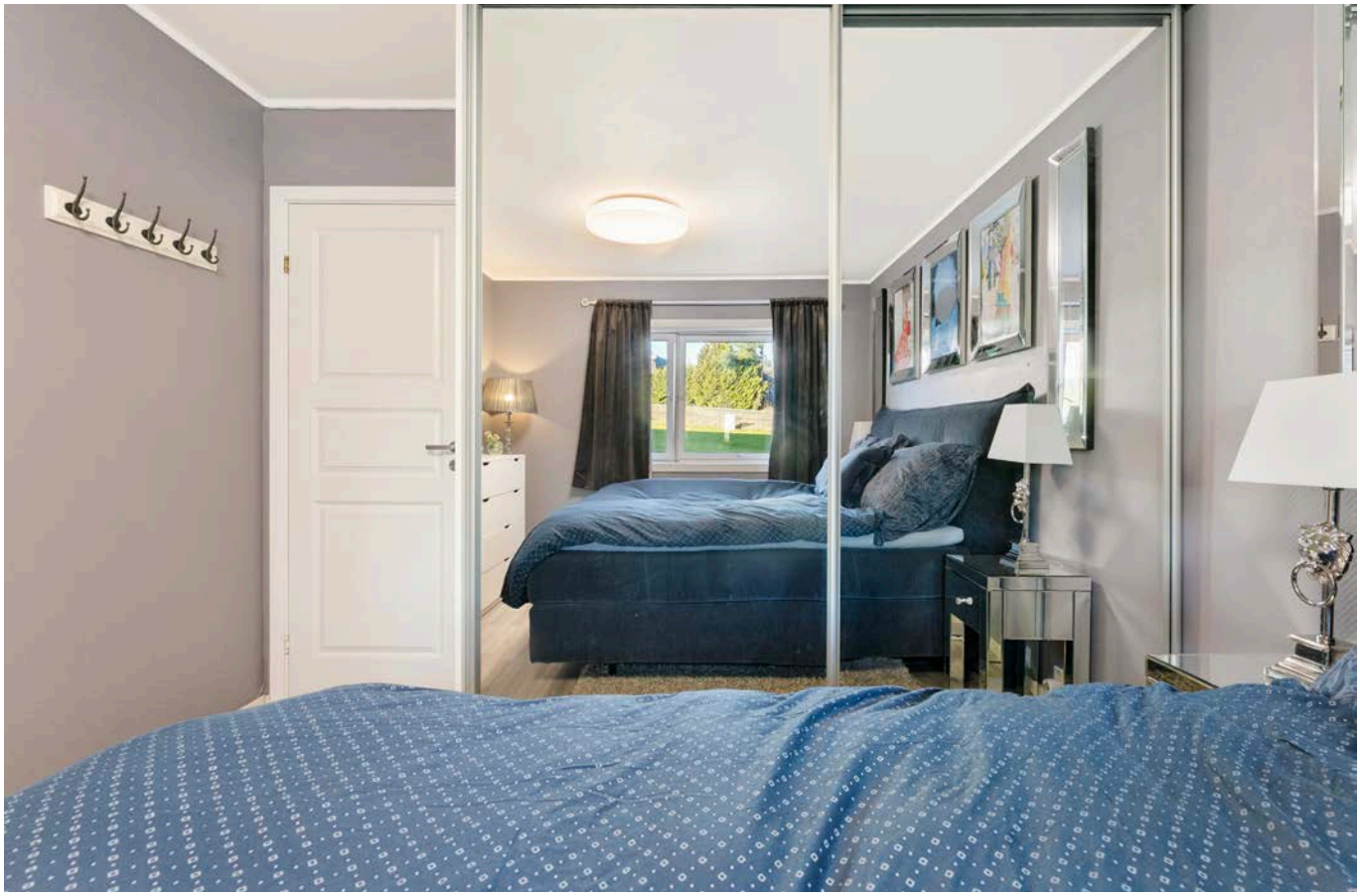








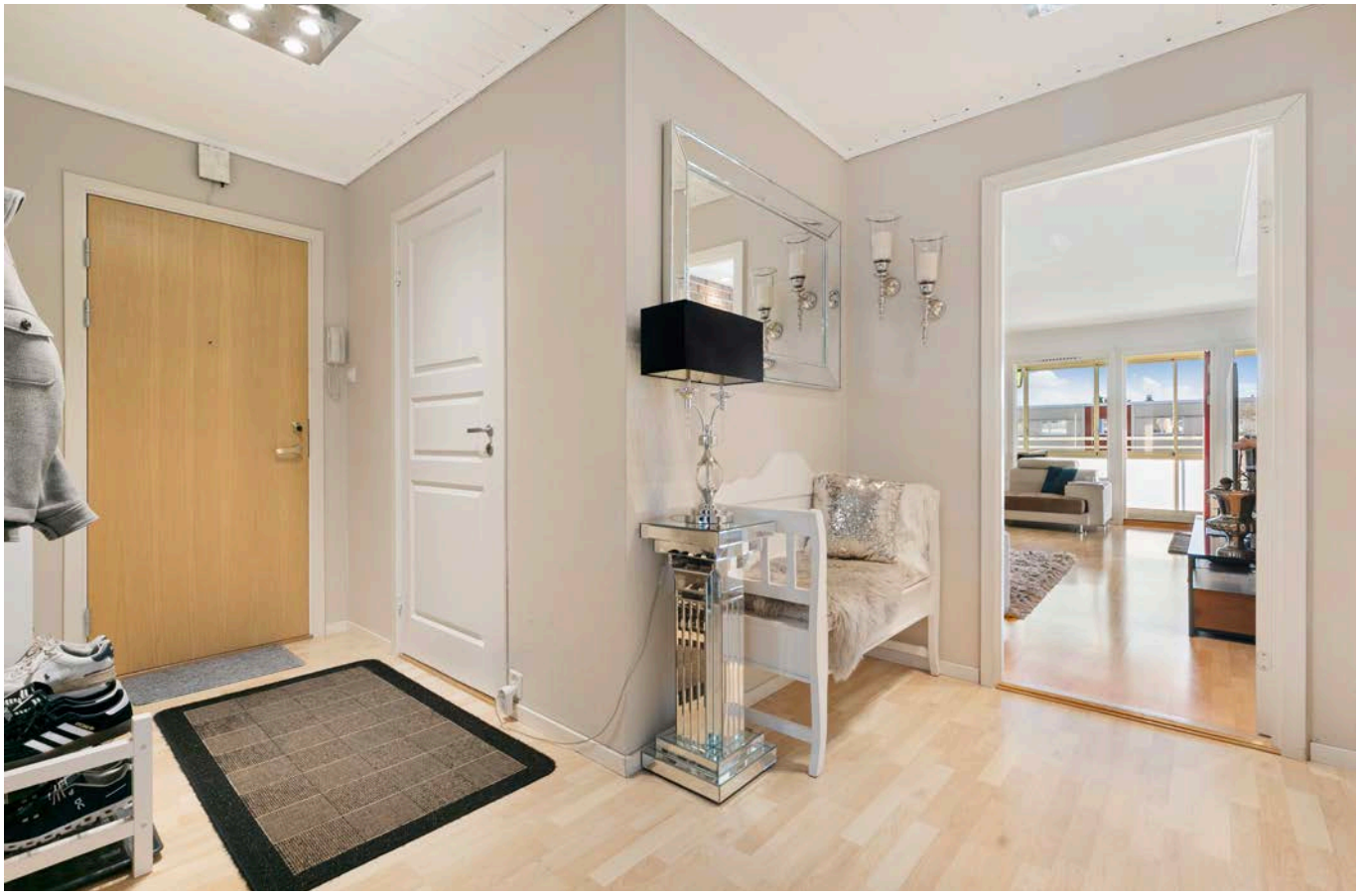







Medicine



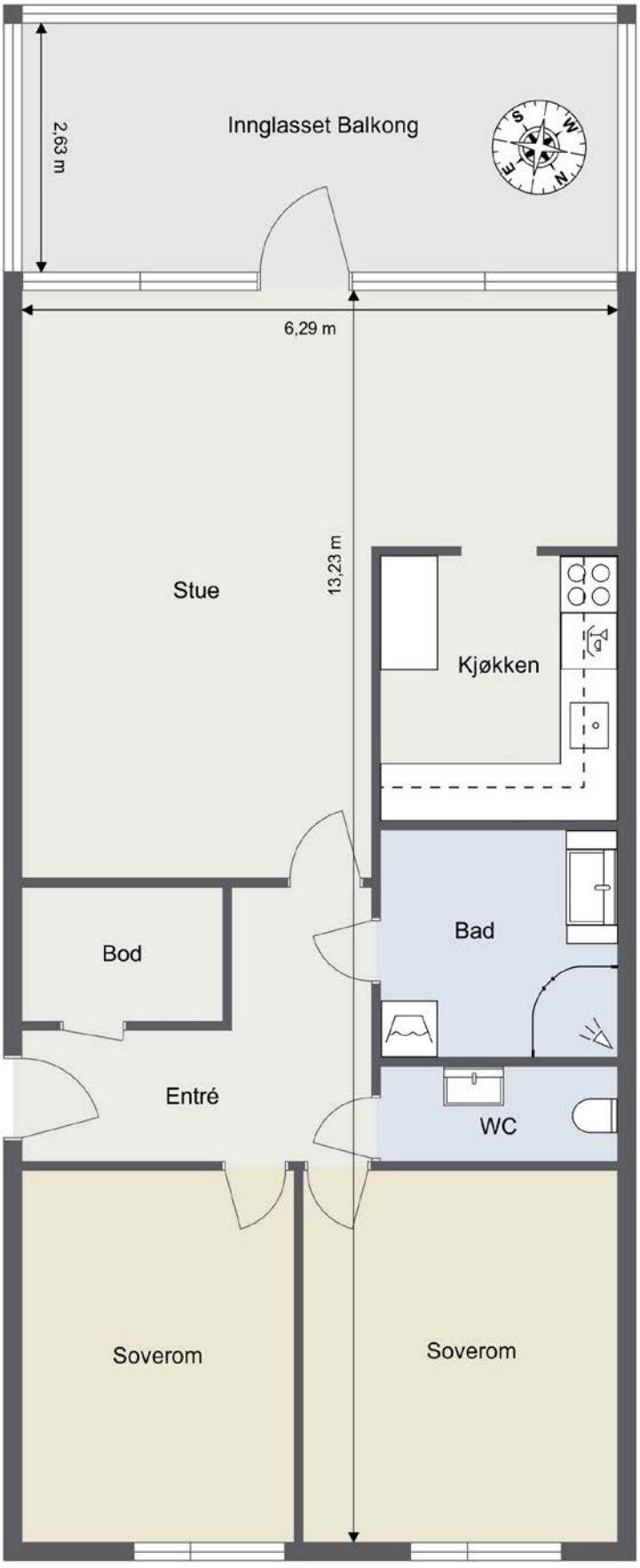







Sone
P

Plantegning



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

BLÅSTJERNEVEIEN 24

Nabolaget Løken - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	**2 min** 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**9 min** 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 17 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	**9 min** 0.7 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	**11 min** 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	**15 min** 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	**13 min** 1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	**21 min** 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	**22 min** 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 3.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

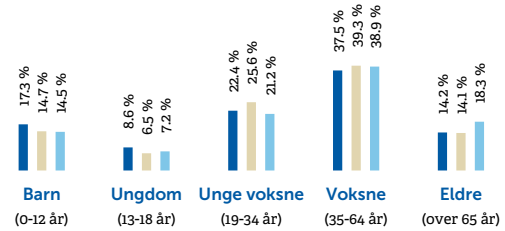
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 446	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	**3 min** 0.3 km
Berger barnehage (1-6 år) 113 barn	**6 min** 0.5 km
Skårungen Barnehave (1-5 år) 27 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	**3 min** 0.2 km
Kiwi Skårersletta	**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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

SPORT

Finstad balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Triaden sportssenter Squash	**6 min** 0.4 km
SATS Triaden	**6 min**
Sporty 60+	**7 min**

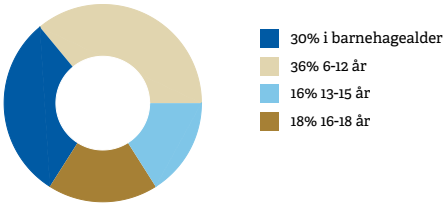
BOLIGMASSE



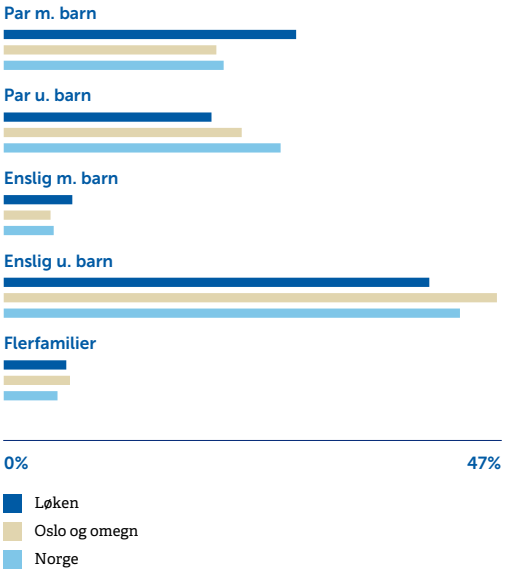
VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	**6 min**
Triaden Apotek	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

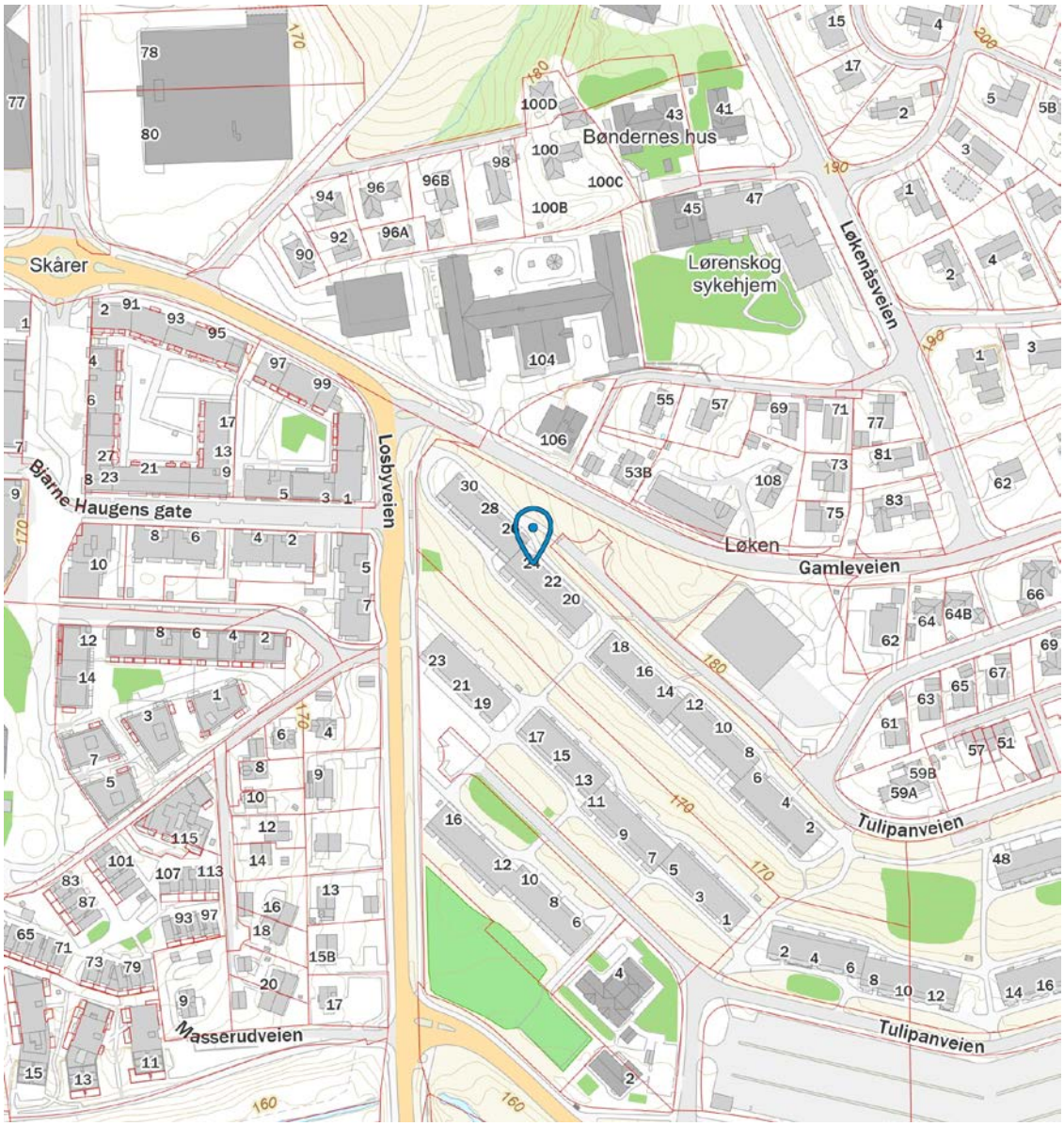


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

Blåstjerneveien 24 , 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 240
Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3253 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1211

Autorisert foretak: HT KRAFT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

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 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik alder 2003 og 2019.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.
Innglasset balkong på 16 m2, vendt sydvest.
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, teglstein og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate.
- Oppvaskkum i stål.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Ventilator med kullfilter over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv uten varme, inneholdende:
- Servantseksjon med skap.
- Gulvmontert toalett.
- Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

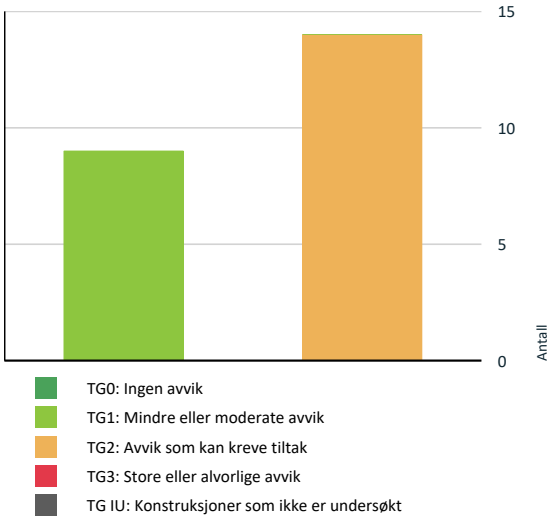
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm av ulik alder 2003 og 2019.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong på 16 m2, vendt sydvest.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper og hakk etter normal bruksslitasje er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Det anses ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater, teglstein og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påvist på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anses ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegger og malt flate i himling.

Vurdering av avvik:
• Veggoverflater bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak
• Det anses ikke behov for strakstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast og ukjent membran.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate.
- Oppvaskkum i stål.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er av eldre dato og har noe slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv uten varme, inneholdende:
- Servantseksjon med skap.
- Gulvmontert toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:
• Andelens innvendig vannrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Andelens innvendig avløpsrør er vurdert basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov utbedringstiltak da anlegget fungerer idag, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Pulver slokkingsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

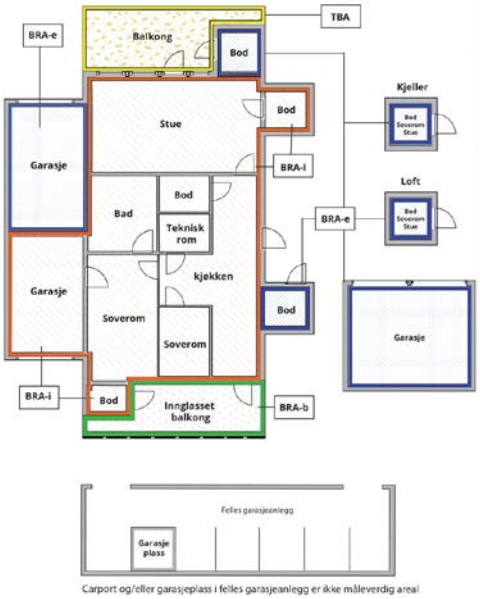
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	83		16	99	
Kjeller					
SUM	**83**		**16**		
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 248 cm.
Bad, 244 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Syed Asif Hussain Shah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	240		0	17547.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blåstjerneveien 24

Hjemmelshaver
Borettslaget Løken Iii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950143215			Shah Sille Huma, Shah Syed Asif Hussain

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løken-Nord i Lørenskog kommune.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Borettslag:
Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

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.

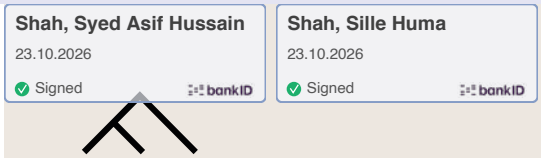
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- 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



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

Syed Asif Hussain Shah

Sille Huma Shah

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåstjerneveien 24
1475 FINSTADJORDET

3222-100/240/0/0

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Firma via borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsbereder ble byttet ut til nyere type. Brukte firma som borettslaget har avtale med.

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Husker ikke navn(konkurs)

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av lys, ble satt opp 14 spotter. Arbeidet ble gjort av faglært. Firmaet ble konkurs, fikk ikke dokumentasjon

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?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 21.10.26
Vår ref.: 23 / 33
Meglers ref.: 6042260224

Megleropplysninger

Andel	33	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	023 Borettslaget Løken III	**Etasje**	1.etg
Adresse	Blåstjerneveien 24, 1475 FINSTADJORDET	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Sille Huma Shah, Syed Asif Hussain Shah	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse[redacted] (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Eiendomsskatt	337	337	337	427	427	427
Felleskostnader	4 409	4 409	4 409	4 409	4 409	4 409
Garasjehus	625	625	625	625	625	625
Stipulerte avdrag	440	440	440	440	440	440
Stipulerte renter	626	626	626	626	626	626
Trappevask	135	135	135	135	135	135
Total	6 572	6 572	6 572	6 662	6 662	6 662

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

HANDELSBANKEN - 5,60% Annuitetslån, Info pr 31.10.26 Terminer pr år: 12 Løpetid: 25.02.22 - 30.10.43		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	20 585 941,00	138 231,00
	Renter/mnd	92 818,00	623,00
	Avdrag pr mnd	71 780,00	481,00

Selskap og eiendom

Selskap	023 Borettslaget Løken III (orgnr. 950143215)
Antall enheter	144
Styrets e-post	borettslagetloekenIII@borimail.no
Styreleder	Ann-Kristin Karlstad (48183399)
Forsikring	Tryg Forsikring (Polise 8029097)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	100/240
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 193 090,00	**Andre inntekter**	kr 604,00
Formue	kr 42 524,00	**Utgifter**	kr 11 664,00

Merknader

Borettslaget har egen mailadresse: borettslagetloekenIII@borimail.no

Hvis en andelseier disponerer mer enn 1 parkeringsplass (evt. garasjeplass) er det kun 1 plass som følger leiligheten. Øvrige plasser meddeles til styret for videre tildeling etter venteliste.

Borettslaget består av 144 boenheter.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.loken3.no

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken III avholdes 28.04.2026 kl 18.00, sted: Snøklokkeveien 2 (Barnehagen).

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter generalforsamlingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

7. VALG AV DELEGATER

Finstadjordet, 10.04.2026

Styret for Borettslaget Løken III

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.04.2026.

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2025
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
A) Forslag på styrehonorar legges frem på møtet
B) Forslag på honorar til valgkomiteen er kr 7.000

5. INNKOMNE FORSLAG
A) Forslag til vedtektsendring fra styret (Krever 2/3 flertall)

Nytt punkt i vedtektene 4-1 (7):
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget da det ikke er egnet drenering, samt at varmepumper gir vibrasjoner i betongen og støy.

Forslag til vedtak:
Forslag om nytt punkt 4-1 (7) i vedtektene godkjennes av generalforsamlingen.

B) Innkomne forslag fra Geir Høen

1. Beplantning-1
   Det ville vært fint om det ble plantet busker/trær langs gjerdet mot Gamleveien. Dette vil bl.a skjerme for trafikkstøy. Det var to fine epletrær som stod i grøfta i mange år, men da de stod utenfor gjerdet tok kommunen og fjernet disse. De var begge fine rasteplasser for fugler.

   Forslag til vedtak:
   Det plantes busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien

   Styrets innstilling:
   Styret støtter innsendes forslag, men for å fordele kostnadene plantes noen busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien hvert år fremover. Dette avhenger av at beboerne bidrar med vanning av buskene.

2. Beplantning-2
   I forbindelse med rehabilitering av kantstein utenfor Blå 26-28 ble snøbærbuskene fjernet. Disse var ideelle rasteplasser og

boplasser for både fugler, insekter og edderkopper.

Foreslår at det plantes nye busker litt lenger unna gangveien slikt av vi får brutt opp den åpne gressflaten og gjort plenen litt mer økovennlig.

Forslag til vedtak:
Det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30

Styrets innstilling:
Styret ønsker ikke at det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30 siden hekken er til hinder for snørydding.

3. Mating av fugler
Det foregår i dag en begrenset mating av fugler i vinterhalvåret i buskene ovenfor søppelanlegget. Foreslår at det sette opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren. Vedlegger forslag til utforming.

Forslag til vedtak:
Det settes opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren.

Styrets innstilling:
Imot. Det er ikke tillatt å mate fugler siden dette tiltrekker seg skadedyr som mus og rotter.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomitè for 1 år

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

BORETTSLAGET LØKEN III
STYRETS ÅRSMELDING 2025

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Ann-Kristin Karlstad	valgt for 2 år i 2025
Nestleder	:	Amine Mabel Andresen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	:	Kjell Tore Nannestad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	:	Britt-Iren S.Winther	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	:	June Ruud	valgt for 2 år i 2025

Varamedlemmer til styret:

:	Ali Asim Kazmi	valgt for 1 år i 2025
:	Sherafedin Ismajli	valgt for 1 år i 2025

Valgkomite:

:Shendi Mergime Muqkurtaj
:Sille Huma Shah
:

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Delegater: Ann-Kristin Karlstad, Kjell Tore Nannestad og June Ruud
Varadelegat: Ali Asim Kazmi

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Løken III ble stiftet 04.07.1973 og har organisasjonsnummer 950 143 215

Borettslaget består av 144 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 100, bnr 240 i Lørenskog kommune.

Borettslaget Løken III er deleier i Løken felles se.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold, reparasjon av asfalt parallelt med garasje hus.
- Byttet ut 2 stk søppelbrønner og asfaltert.
- Tilstandsvurdering og rens av stikkledninger.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold
- Reparasjoner / sveising skjøter på tak.
- Kjøpt inn nye pulverapparater til samtlige andelseiere.
- Inngått ny avtale på vinter og vårvedlikehold med Brødrene Bjørnholt.
- Ekstraordinær generalforsamling salg av ny andel (tidligere vaktmesterkontor)
- Beboermøte (H-nummerering)
- Beboerne har blitt informert via oppslag – e-post – sms og på egen Facebook side.
- Dugnad
- Omsetning av 15 boliger

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 19. mars 2026.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Borettslaget Løken III ble stiftet 04.07.1973

Borettslagets styre har kontor i Blåstjerneveien 28 på nedsiden av blokkene. Styret kan kontaktes på mobil oppgitt i glassmonter i oppgangene og
E-post: borettslagetloekeniii@borimail.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.
Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret varsler beboere 3 ganger i året om egenkontroll av røykvarsler og snuing av brannslokkingsapparat.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på tak. Borettslaget har egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ
Borettslaget har ingen ansatte.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget har avtale med Brødrene Bjørnholt om vaktmestertjenester.

RENHOLD
Firmaet Ullensaker renholdsteknikk er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som følger andelen. Borettslaget praktiserer ikke venteliste for garasjeplass. Borettslaget disponerer noen få uteparkeringsplasser som kan leies ut etter forespørsel til styret.

NØKLER
Nøkkelbrikker og nye skilter kan bestilles ved henvendelse til borettslagetloekeniii@borimail.no og må hentes hos Romerike lås og betales av den enkelte husk å oppgi farge på brikker som er mistet og mobilnummer dere kan kontaktes på når disse er ferdig.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.
Korttidsutleie er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND
Telenor Norge AS
Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRING
Borettslaget er forsikret i Tryg.
Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak. Egenandel er for tiden kr 15.000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Reparert/skiftet 5 viftemotorer på taket	2017/2018
Foretatt støymåling av nye vifter. Målinger viste at nivået lå innenfor krav til støy.	2017/2018
Byttet av røykvarslere og brannslukningsapparater hos alle beboere.	2017/2018
Beising av bord og benker ved uteområdene	2018/2019
Byttet til nye soveromsvinduer	2018/2019
Pusset opp oppganger i Blå 18 og 22	2018/2018
Vasket søppelbrønner innvendig	2018/2019
Powerclean – rens av ventilasjonsanlegg	2018/2019
Skiftet 4 viftemotorer på tak	2019/2020
Oppussing av oppgang Blå 8,16 og 20	2019/2020
Hengt opp pulverapparater i bodområder og merket dører	2020/2021
Refleksmerking av trappetrinn i oppgangene	2020/2021
Reparert 2 stk balkongtak i Blå 14 og 16	2020/2021
Oppussing av oppganger i Blå 10,12 og 30	2021/2022
Byttet til leddlamper i alle fellesrom	2021/2022
Taktekking blokk 1 Blåstjerneveien 26-30	2022/2023
Beiset alle trevegger i bodområdene	2022/2023
Byttet til ledlamper i fellesrom i kjeller	2022/2023
Pusset opp oppgang i Blå 28	2022/2023
Skiftet ut 9 stk. Taknedløp Blå 2 -18	2023/2024
Taktekking blokk 5 Blåstjerneveien 2-6	2023/2024
Byttet ut gjesteparkeringskort med elektronisk løsning	2023/2024
Installert vannmålere på alle hovedinntak	2023/2024
Maling av bord, benker og utepaneler	2023/2024
Utvidelse av blåstjerneveien 28-30	2025/2026
Byttet molokker for matavfall og glass	2025/2026
Reparasjon av asfalt	2025/2026
Ferdigstillelse og salg av ny leilighet i blå 4	2025/2026
Rørinspeksjon	2025/2026
Kjøpt inn brannslukningsapparater til alle leiligheter	2025/2026

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 032 472	9 548 809	11 034 000	11 034 000
Annen driftsinntekt	2	260 487	38 039	0	0
Sum driftsinntekter		**11 292 959**	**9 586 848**	**11 034 000**	**11 034 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	407 337	407 337	407 000	407 000
Konsulenttjenester	4	208 611	359 068	324 000	222 000
Kontingenter	5	58 409	58 409	58 000	58 000
Rep og vedlikehold	6	1 074 180	2 538 214	3 338 000	1 880 000
Forsikringer		551 146	478 745	553 000	578 000
Kommunale avgifter		1 748 609	3 188 556	3 647 000	2 654 000
Energi og fyring		157 337	170 264	218 000	151 000
Kabel-TV		824 538	695 679	744 000	881 000
Driftskostnader	7	565 466	685 271	738 000	647 000
P-plasser Løken Felles Sameie		1 073 640	18 883	1 074 000	1 074 000
Felleskostnader Løken Felles Sameie		29 526	74 328	76 000	66 000
Andre driftskostnader	8	146 017	205 972	210 000	208 000
Driftskostnader snøfreser		3 361	0	0	0
Sum driftskostnader		**6 848 177**	**8 880 727**	**11 387 000**	**8 826 000**
Driftsresultat før finansposter		**4 444 782**	**706 121**	**-353 000**	**2 208 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		55 975	73 600	0	0
Finanskostnad		1 352 413	1 313 083	1 270 000	1 191 000
Sum finansposter		**-1 296 438**	**-1 239 483**	**-1 270 000**	**-1 191 000**
Årsresultat		**3 148 344**	**-533 361**	**-1 623 000**	**1 017 000**
Overført til annen egenkapital	11	3 148 344	-533 361	0	0
Sum disponering		**3 148 344**	**-533 361**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	50 576 031	50 576 031
Sum varige driftsmidler		50 576 031	50 576 031
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**50 576 031**	**50 576 031**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		246 025	668 084
Kundefordringer		30 099	11 534
Andre fordringer		3 413 623	31 918
Sum fordringer		3 689 747	711 536
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 752 052	2 391 274
Sum omløpsmidler		**5 441 799**	**3 102 810**
SUM EIENDELER		**56 017 830**	**53 678 841**

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Løken III
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	14 400	14 300
Annen egenkapital	11	27 459 064	24 034 369
Sum egenkapital		**27 473 464**	**24 048 669**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	22 272 645	22 988 872
Borettsinnskudd	13, 14	5 986 238	5 959 838
Sum langsiktig gjeld		28 258 883	28 948 710
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		264 505	647 755
Annen kortsiktig gjeld		20 979	33 708
Sum kortsiktig gjeld		285 484	681 463
Sum gjeld		**28 544 367**	**29 630 172**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 017 830**	**53 678 841**

Borettslaget Løken III

Ann-Kristin Karlstad
Styrets leder

June Ruud
Styremedlem

Amine Mabel Bekkan Andresen
Styremedlem

Kjell Tore Nannestad
Styremedlem

Britt-Iren Stuestøl Winther
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3222.100.240, 3222.100.248, 3222.100.297 som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	7 754 705	7 211 484	7 751 000	7 825 000
Stipulerte renter	1 270 167	1 400 076	1 270 000	1 118 000
Stipulerte avdrag	708 810	678 876	709 000	787 000
Parkeringsplasser	1 067 130	1 077 553	1 074 000	1 074 000
Renhold	231 660	240 240	230 000	230 000
P-plasser Løken Felles Sameie	0	-1 059 420	0	0
Sum felleskostnader	**11 032 472**	**9 548 809**	**11 034 000**	**11 034 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	61 055	0	0	0
Bom	38 890	30 164	0	0
Portåpner	0	7 875	0	0
Gevinst ny andel	160 542	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**260 487**	**38 039**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder leie av ekstra parkeringsplass i juni og desember kr 1 055 og tilskudd fra ROAF til avfallsbrønner kr 60 000.

Gevinst ifbm salg av ny andel kr 160 542 = Vederlag kr 3 490 000 - kr 3 329 458 (byggekostnader, meglerkostnader, andel borettsinnskudd og andelskapital).

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	357 000	357 000	357 000	357 000
Arbeidsgiveravgift	50 337	50 337	50 000	50 000
Sum lønnskostnader	**407 337**	**407 337**	**407 000**	**407 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord og kaffe/brus til styrerom, ref note 8.
Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 750	6 750	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	201 861	192 615	202 000	210 000
Andre forvaltningstjenester	0	500	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	7 047	10 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	152 156	100 000	0
Sum konsulenttjenester	**208 611**	**359 068**	**324 000**	**222 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	8 359	8 359	8 000	8 000
Kontingent BORI	50 050	50 050	50 000	50 000
Sum kontingenter	**58 409**	**58 409**	**58 000**	**58 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	29 811	895 644	548 000	1 500 000
Vedlikehold VVS	73 076	365 379	50 000	0
Vedlikehold elektro	175 281	36 830	70 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	350 578	51 256	60 000	280 000
Vedlikehold eiendom	96 350	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	33 051	95 572	90 000	80 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	316 033	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	20 000	20 000
Større vedlikehold	0	1 093 533	2 500 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**1 074 180**	**2 538 214**	**3 338 000**	**1 880 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	120 017	207 603	250 000	120 000
Renholdstjenester	267 567	259 923	277 000	289 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	123 316	137 827	125 000	138 000
Gressklipping	54 566	79 918	86 000	100 000
Sum driftskostnader	**565 466**	**685 271**	**738 000**	**647 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	19 053	15 747	17 000	24 000
Søppeltømming/container	39 410	43 652	50 000	50 000
Lyskilder	0	66	0	0
Renholdsartikler	154	74	0	0
Verktøy og redskaper	17 043	10 913	0	0
Printer til styrerom	0	6 109	0	0
Inventar	1 250	480	0	0
Styre PC	0	6 795	0	0
Nøkler, låser og skilt	37 023	66 978	70 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	0	30 000	30 000
Kontorrekvisita	3 342	6 179	0	0
Lisenser/software	10 977	24 542	20 000	30 000
Kostnader tillitsvalgte	1 943	2 123	5 000	5 000
Generalforsamling	2 590	2 833	10 000	10 000
Velferdskostnader	4 831	5 751	0	0
Porto	31	0	0	0
Gave	0	5 750	0	0
Øredifferanser	9	0	0	0
Bankgebyrer	8 360	7 980	8 000	9 000
Sum andre driftskostnader	**146 017**	**205 972**	**210 000**	**208 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Lekeapparater 1	Lekeapparater 2	Bom	P-plass/vei
Anskaffelseskost pr.01.01	259 874	41 100	336 250	176 548
Anskaffelseskost pr.31.12	259 874	41 100	336 250	176 548
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	259 874	41 100	336 250	0
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	176 548
Anskaffelsesår	2013	2014	2015	1975

	Vaktmester	Bygninger	Bygninger	Balkonger 1	Balkonger 2
Anskaffelseskost pr.01.01	19 604	21 735 891	4 799 133	11 445 646	12 399 206
Anskaffelseskost pr.31.12	19 604	21 735 891	4 799 133	11 445 646	12 399 206
Bokført verdi pr.31.12	19 604	21 735 891	4 799 133	11 445 646	12 399 206
Anskaffelsesår	1975	1975	2000	2011	2012

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 14 400 fordelt på 144 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	24 034 369	24 567 730
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 148 344	-533 361
Sum opptjent egenkapital 31.12	27 182 713	24 034 369
Tidligere års byggekostnader ifbm solgt andel	276 351	0
Annen egenkapital 31.12	27 459 064	24 034 369

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497174286	90497195283
Opptaksår	2022	2025
Rentesats	5,10	5,70
Beregnet innfridd	**30.10.2043**	**30.07.2026**
Opprinnelig lånebeløp	26 000 000	2 200 000
Nedbetalt tidligere	3 011 128	2 200 000
Nedbetalt i år	716 227	0
Lånesaldo 31.12	**22 272 645**	**0**
Saldo 5 år frem i tid	17 906 064	0

Note 13 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	28 258 883	28 948 710
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	50 576 031	50 576 031
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	30 855 200	30 855 200

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**2 421 347**	**3 623 629**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	3 148 344	-533 361
Byggekostnader ny andel tidligere år	276 350	0
Opptak langsiktige lån	2 200 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 916 227	-668 920
Endringer i andre langsiktige poster	26 500	0
B. Årets endring i disponible midler	2 734 967	-1 202 281
C. Disponible midler 31.12	**5 156 315**	**2 421 347**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 441 799	3 102 810
- Kortsiktig gjeld	285 484	681 463
= Disponible midler 31.12	**5 156 315**	**2 421 347**

23 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Ruud, June	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Ruud, June

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

Navn	Dato
Winther, Britt-iren Stuestøl	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Winther, Britt-iren Stuestøl

Navn	Dato
Andresen,Amine Mabel	**2026-03-01**

Identifikasjon

bankID Andresen,Amine Mabel

Navn	Dato
Karlstad, Ann-Kristin	**2026-03-06**

Identifikasjon

bankID Karlstad, Ann-Kristin

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken III som viser et overskudd på NOK 3 148 344. Årsregnskapet 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.

Lillestrøm, 9. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.03.2026 21:35:56

Signaturmetode

Buypass (NO)

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:

Navn:..... for .... år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Kjell Tore Nannestad for 2 år Adresse Blåstjerneveien 12, 1475 Finstadjord
2. Navn: Shendi Muakurtey for 2 år Adresse Blåstjerneveien 12, 1475 Finstadjord
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Heidi Haaland Gustavsen Adresse Blåstjerneveien 16, 1475 Finstadjordet
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Kjersti Sagstad Adresse Blåstjerneveien 8, 1475 Finstadjordet
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:..... Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato...../.....- 2026

I valgkomiteen for .....**Borettslag**

.....

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

VEDTEKTER

for BORETTSLAGET LØKEN III, org nr 950 143 115

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 25.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BORETTSLAGET LØKEN III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet og på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen som skal godkjennes av generalforsamlingen. Det er ikke fritt frem vedrørende dyrehold, det skal godkjennes av styret.

(6) Alle biloppstillingsplasser har mulighet for elbillading. Se egne vedtekter fra Løken Felles Sameie.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier står selv ansvarlig for den til enhver tid gjeldende egenandel på forsikringsskade ved bruk av borettslagets forsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. Borettslaget kan montere kameraovervåking i hver enkelt oppgang, fellesrom og ved utvendig bom og søppelbrønner i forbindelse med flere tilfeller av innbrudd og hærværk. Film materiale slettes etter 7 dager og det er kun et utpekt styremedlem som har tilgang til materiale. Dette vil føre til økt sikkerhet og også kunne avhjelpe politiet der det er nødvendig.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler

Husordensregler for BRL LØKEN III

Sist endret 1. september 2023

Dette borettslag er et borettslag for andelslaget Løken III hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at dets miljø er best mulig.

§1
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte leieboerne er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldrenes erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn og øvrige bestemmelser om skade erstatning i visse forhold jf. lov av 13. juni 1969.

§2
Borettshaverne er ansvarlig for at alle fellesrom/sykkelrom i og utenfor blokkene holdes rene. Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjeller.

§3
Biler, motorsykler, mopeder og tråsykler settes på de av borettslagets dertil anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger.

§4
Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er uønsket. Dører til kjellere skal være låst. Utgangsdører skal til enhver tid være låst.

§5
Sykler, ski, kjelker og lignende skal settes på anviste plasser og ikke i trapperom og ganger. Barnevogner kan settes i trapperom så fremt de ikke er til unødig hinder.

§6
Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er ikke tillatt å hensette sekker med søppel utenfor søppelbrønner. Papiravfall skal kastes i papircontainer. Alle avfallscontainere er plassert ved snuplassen og ved gjesteparkering i Blåstjerneveien. Spesialavfall skal på miljøstasjonen av den enkelte andelseier.

§7
Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangen er ikke tillatt.

§8
Uten skriftlig melding til borettslagets styre er det ikke lov å holde hund eller katt. Når det gjelder katt, gis det kun tillatelse til innekatt. I tillegg må alle innordne seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

§9
Ønskes det å sette opp kjøkkenvifte, må det være med kullfilter. Slike som kobles til det felles vifteanlegget er ulovlig, da det ødelegger for de andre.

§10
Vaktmestere skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter. Han bør helst ikke forstyrres utenfor arbeidstiden.

§11
Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder blant annet regler for bruk av parkeringsplasser og lignende.

§12
Bruk av bor / drill og snekring/ banking er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl. 20.00 på hverdager. I helgene kan slike gjøremål foretas på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. Bruk av bor/drill og snekring/banking skal ikke foregå på søndager og helligdager. Radio/stereoanlegg må ikke anvendes med et støynivå slik at naboer sjeneres. Øvrig bruk av musikkinstrumenter bør ikke forekomme etter kl. 20.00. Bruk av ball o.l. innendørs som gir gjenklang til naboer er ikke tillatt.

§13
På området til Løken III borettslag er det ikke tillatt å skyte opp (sende opp) raketter i forbindelse med nyttårsfeiring.

§14
Alle andelseiere / beboere i borettslaget er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende garasje og parkeringsregler som gjelder for Løken I-II-III brl.

§ 15
I borettslagets fellesrom samt i og utenfor oppganger er det forbudt å røyke.

§16
Det er ikke tillatt med fast montering av parabolantenne på borettslagets eiendom. Beboere bes om å benytte digitalt nett som er installert i borettslaget.

§17
I borettslaget er det kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill ved grilling på balkongene. Ved bruk av gass se egne retningslinjer her:
Brannsikkerhet og grilling på balkongen (sfty.no)

43

LØKEN FELLES SAMEIE

LØKEN FELLES SAMEIE
STYRETS ÅRSMELDING 2025

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jon Onshus	(Borettslaget Løken I)
Styremedlem	:	Faraidon Hadi	(Borettslaget Løken II)
Styremedlem	:	Kjell Nannestad	(Borettslaget Løken III)
Varamedlem	:	Nils Olav Grøtnes	(Borettslaget Løken I)
Varamedlem	:	Atle Jacobsen	(Borettslaget Løken II)
Varamedlem	:	Ann-Kristin Karlstad	(Borettslaget Løken II)

SELSKAPSINFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
E-post 990248125@bori.no
EHF: 990 248 125

SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE
Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Aneo

Eiendommene har Knr. Gnr. Bnr. 3222.100.299, 3222.100.301, 3222.100.302, 3222.100.303, 3222.100.237, 3222.100.238 i Lørenskog kommune.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie.

Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Håkon Bjørnholt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).
Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos BORI for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

STYRETS ARBEID

Siden ordinært årsmøte mandag 05.05.2025 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.
År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renset.
År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.
År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.
År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.
År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
År 2018 - Fornying av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.
År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelgarasje.
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.

År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene
År 2023 – større oppgradering store p.plass el anlegg utebelysning.
År 2023 – Installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.
År 2024 – Rustbehandling og sveising av garasjehus vegger
År 2024 – Byttet styresystem, motor og oppheng garasjeporter garasjehus
År 2024 – Byttet fra gjesteparkeringskort til elektronisk løsning
År 2025 – Reparert porter og lys I noen rekkegarasjer
År 2025 – Inngått avtale med Håkon Bjørnholt om snørydding, strøing og feiing.
År 2025 – Fjernet stikkontakter i rekkegarasjene.
År 2025 – Løpende vedlikehold og oppfølging av porter i garasjehuset.
År 2025 – Oppfølging av drift av elbilladere på parkeringsplassene.

REGNSKAPET FOR 2025
Regnskapet for 2025 viser et driftsresultat på kr 2 584 645 og et positivt årsresultat på kr 1 347 586.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:
- Driftskostnader ble 221 196 lavere på grunn av mindre kostnader til snøbrøyting og gressklipping.
- Rentekostnader ble 35 941 lavere enn budsjettert på grunn av to rentenedganger i 2025.

Arbeidskapital, likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2025 kr 4 023 217.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2026

Felleskostnader
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2026.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5 %.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2025 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2026 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2026 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587279.8.1.
Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig.
Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.
Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00.

Parkering og lading av bil Sameiet har 655 parkeringsplasser.

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 57 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler/portåpnere/mobilåpning til rekkegarasjene, parkeringshus kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Håkon Bjørnholt om snørydding og strøing og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo mobility.

Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 814 639	3 748 118	3 983 635	3 948 000
Annen driftsinntekt	2	3 500	33 600	0	0
Sum driftsinntekter		**3 818 139**	**3 781 718**	**3 983 635**	**3 948 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	165 445	165 531	166 000	166 000
Konsulenttjenester	4	39 112	40 647	43 000	44 000
Rep og vedlikehold	5	264 675	543 999	204 000	332 000
Forsikringer		52 670	46 205	51 000	55 000
Energi og fyring		110 972	138 656	153 000	125 000
Driftskostnader	6	372 804	565 251	594 000	611 000
Andre driftskostnader	7	227 815	230 844	236 000	242 000
Sum driftskostnader		**1 233 494**	**1 731 133**	**1 447 000**	**1 575 000**
Driftsresultat før finansposter		**2 584 645**	**2 050 585**	**2 536 635**	**2 373 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		123 000	74 378	0	0
Finanskostnad		1 360 059	1 425 906	1 396 000	1 244 000
Sum finansposter		**-1 237 059**	**-1 351 529**	**-1 396 000**	**-1 244 000**
Årsresultat		**1 347 586**	**699 057**	**1 140 635**	**1 129 000**
Overført udekket tap	9	1 347 586	699 057	0	0
Sum disponering		**1 347 586**	**699 057**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 112 961**	**9 112 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		57 061	52 670
Andre fordringer		0	2 800
Prosjekt regnskap		0	0
Sum fordringer		57 061	55 470
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 254 174	3 415 154
Sum omløpsmidler		**4 311 235**	**3 470 624**
SUM EIENDELER		**13 424 197**	**12 583 586**

Balanse 31.12.2025

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-9 814 832	-11 162 418
Sum egenkapital		**-9 814 832**	**-11 162 418**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	22 951 010	23 564 317
Sum langsiktig gjeld		22 951 010	23 564 317
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 291	1 016
Annen kortsiktig gjeld	12	214 728	180 670
Sum kortsiktig gjeld		288 019	181 686
Sum gjeld		**23 239 029**	**23 746 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 424 197**	**12 583 586**

Løken Felles Sameie

Jon Aleksander Elton Onshus Styrets leder	Kjell Tore Nannestad Styremedlem	Faraidon Hadi Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 655 parkeringsplasser og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.100.299, 3222.100.301, 3222.100.302, 3222.100.303, 3222.100.237, 3222.100.238 til beste for Borettslagene Løken I, II og III.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	109 639	157 478	283 000	243 000
Parkeringsplasser	3 705 000	3 590 640	3 700 635	3 705 000
Sum felleskostnader	**3 814 639**	**3 748 118**	**3 983 635**	**3 948 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Portåpner	3 500	33 600	0	0
Sum andre driftsinntekter	**3 500**	**33 600**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	145 000	145 000	145 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 445	20 531	21 000	21 000
Sum lønnskostnader	**165 445**	**165 531**	**166 000**	**166 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 000	4 500	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	32 642	31 147	33 000	34 000
Andre forvaltningstjenester	1 470	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	0	5 000	0	0
Sum konsulenttjenester	**39 112**	**40 647**	**43 000**	**44 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold elektro	79 426	30 156	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	80 257	34 524	50 000	10 000
Vedlikehold garasjer	53 543	456 705	130 000	290 000
Vedlikehold brannsikring	51 449	22 614	24 000	32 000
Sum vedlikeholdskostnader	**264 675**	**543 999**	**204 000**	**332 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	262 242	387 518	407 000	433 000
Gressklipping	110 562	177 734	187 000	178 000
Sum driftskostnader	**372 804**	**565 251**	**594 000**	**611 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	170 388	165 360	173 000	172 000
Søppeltømming/container	13 320	16 547	13 000	14 000
Lyskilder	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	0	2 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	12 307	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	100	0	0	0
Lisenser/software	42 577	35 430	10 000	20 000
Årsmøte	0	0	2 000	0
Bankgebyrer	1 430	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**227 815**	**230 844**	**236 000**	**242 000**

Note 8 Anleggsmidler

	Garasjer 1	Garasjer 2	Garasjer 3
Anskaffelseskost pr.01.01	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelseskost pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
Bokført verdi pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelsesår	2014	2015	2016

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 162 418	-11 861 474
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 347 586	699 057
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 814 832	-11 162 418
Udekket tap 31.12	-9 814 832	-11 162 418
Sum egenkapital 31.12	**-9 814 832**	**-11 162 418**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Lånenummer	90497174278	90497174251	90497174243
Opptaksår	2022	2022	2022
Rentesats	5,49	5,49	5,49
Beregnet innfridd	**28.02.2047**	**28.02.2042**	**28.02.2047**
Opprinnelig lånebeløp	4 638 090	7 377 979	13 423 008
Nedbetalt tidligere	304 892	687 493	882 375
Nedbetalt i år	97 796	232 499	283 012
Lånesaldo 31.12	**4 235 402**	**6 457 987**	**12 257 621**
Saldo 5 år frem i tid	3 625 320	5 029 144	10 492 167

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	22 951 010	23 564 317
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 112 961	9 112 961
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	26 000 000	26 000 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Gjeld til Løken I	52 236	35 713
Gjeld til Løken II	74 436	50 891
Gjeld til Løken III	46 686	31 918
Andre påløpte kostnader	12 973	62 148
Avsatte påløpte kostnader	28 398	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**214 728**	**180 670**

Andre påløpte kostnader gjelder Fortum Strøm AS, strøm/nettleie for desember. Avsatte påløpte kostnader gjelder Aneo Mobility AS, tjenesteavtale ladeanlegg for november og desember.

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**3 288 938**	**3 163 575**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 347 586	699 057
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-613 307	-573 694
B. Årets endring i arbeidskapital	734 279	125 363
C. Arbeidskapital 31.12	**4 023 217**	**3 288 938**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 311 235	3 470 624
- Kortsiktig gjeld	288 019	181 686
= Arbeidskapital 31.12	**4 023 217**	**3 288 938**

43 Løken Felles Sameie					
AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.2025	Felles	Garasjehus	Parkeringsplass	Rekkegarasje	Totalt
• 3600 - Generelle Felleskostnader	109 639	0	0	0	109 639
• 3608 - Parkeringsplasser	0	1 357 140	1 509 780	838 080	3 705 000
• 3655 - Portåpner	0	3 500	0	0	3 500
SUM DRIFTSINNTEKTER	**109 639**	**1 360 640**	**1 509 780**	**838 080**	**3 818 139**
• 5400 - Arbeidsgiveravgift	20 445	0	0	0	20 445
• 5330 - Godtgjørelse til styre	145 000	0	0	0	145 000
• 6200 - Elektrisitet (strøm)	0	70 841	11 898	28 233	110 972
• 6310 - Driftskostnader ladeanlegg	0	53 530	97 779	19 080	170 388
• 6320 - Søppeltømming/container	13 320	0	0	0	13 320
• 6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing	0	92 079	112 160	58 003	262 242
• 6383 - Gressklipping	0	35 459	49 282	25 821	110 562
• 6603 - Vedlikehold elektro	0	10 691	0	68 735	79 426
• 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	5 504	0	28 498	46 256	80 257
• 6607 - Vedlikehold garasjer	0	44 512	2 558	6 473	53 543
• 6614 - Vedlikehold brannsikring	0	51 449	0	0	51 449
• 6701 - Revisjon	5 000	0	0	0	5 000
• 6710 - Forretningsførerhonorar	32 642	0	0	0	32 642
• 6711 - Andre forvaltningstjenester	1 470	0	0	0	1 470
• 6800 - Kontorrekvisita	100	0	0	0	100
• 6810 - Lisenser/software	2 023	40 554	0	0	42 577
• 7500 - Forsikringspremie	5 705	28 722	821	17 422	52 670
• 7770 - Bank og kortgebyrer	1 430	0	0	0	1 430
SUM DRIFTSKOSTNADER	**232 639**	**427 837**	**302 996**	**270 023**	**1 233 494**
• 8050 - Renteinntekter bank	123 000	0	0	0	123 000
• 8150 - Rentekostnad Garasjehus	0	250 675	0	0	250 675
• 8151 - Rentekostnad Rekkegarasjer	0	0	0	384 704	384 704
• 8152 - Rentekostnad Parkeringsplass	0	0	724 680	0	724 680
SUM FINANSPOSTER	**123 000**	**-250 675**	**-724 680**	**-384 704**	**-1 237 059**
ÅRSRESULTAT	**0**	**682 128**	**482 104**	**183 353**	**1 347 586**
AVDRAG PÅ LÅN	0	97 796	283 012	232 499	613 307
ENDRING I ARBEIDSKAPITAL	0	584 332	199 092	-49 146	734 279
ARBEIDSKAPITAL PR 31.12.2025	0	715 139	3 122 140	185 937	4 023 217

43 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Onshus, Jon A Elton	**2026-03-02**

Identifikasjon

bankID Onshus, Jon A Elton

Navn	Dato
Hadi, Faraidon	**2026-03-09**

Identifikasjon

bankID Hadi, Faraidon

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 1 347 586. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2026 23:43:01

Signaturmetode

Buypass (NO)

V E D T E K T E R

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 5. mai 2025 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

100/299 Stripe bak rekkegarasjer

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett
Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlige og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggsplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen
Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:
To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd
Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak
Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold
Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester
Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp
Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret
Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

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

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører
Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt
På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett
Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte
Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling
Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet
Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.

2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III
Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. **Skilting**
   Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

   Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølgning av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

   Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. **Gjesteparkering**
   Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.
   Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.
   Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. **Handicap-plasser**
   Løken I og II har egne HC-plasser
   Kun de som har gyldig HC-kort utsted av kommunen, kan få innvilget plass.

4. **Beboernes ansvar**
   Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. **Behov for dispensasjon ved flytting o.l.**
   Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. **Bilvrak o.l.**
   Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. **Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding ~~og~~, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg**
   Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. **Bruk av parkeringsplass**
   Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
   Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

   Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. **Strøm**
   Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

10. **Elbil – og Motorvarmeledninger**.
    Det er ikke tillatt å etterlate ledning til strømkontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

11. **El-bil/hybrid-bil**
    Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

Sist endret på ordinært årsmøte 05.05.2025

23 Borettslaget Løken III

Utkast til protokoll for ordinær generalforsamling 28.04.2026
Sted: Snøklokkeveien 2 (Barnehagen)
31 av 144 mulige stemmegivere var representert. 30 deltok fysisk, 1 representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Vedtatt med 31 stemmer

Hege Sand fra BORI BBL velges som møteleder og sekretær. Renato Førland Steger signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

Styrets forslag Vedtatt med 31 stemmer

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 11 292 959 mot budsjett 11 034 000
Utgifter: 6 848 177 mot budsjett 11 387 000

Resultat: 3 148 344 mot budsjett -1 623 000
Disponible midler pr 31.12: 5 156 315

Styrets forslag Vedtatt med 31 stemmer

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 4 A: Styrehonorar

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

Styrehonorar Alternativ 1 Vedtatt med 23 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 357 000. I tillegg innvilges et ekstraordinært styrehonorar for foregående periode på kr 75 000 på grunn av ekstra arbeid ifbm salg av ny andel.

Totalt kr 432 000 som fordeles internt i styret.

Styrehonorar alternativ 2 - 8 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 357 000. I tillegg innvilges et ekstraordinært styrehonorar for foregående periode på kr 50 000 på grunn av ekstra arbeid for ifbm salg av ny andel.

Totalt kr 407 000 som fordeles internt i styret.

Totalt antall stemmer: 31

Sak 4 B: Honorar til valgkomite

B) Forslag på honorar til valgkomiteen er kr 7.000

Styrehonorar Vedtatt med 31 stemmer

Honorar til valgkomite for foregående periode settes til kr 7 000.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 5 A: Innkomne saker

A) Forslag til vedtektsendring fra styret (Krever 2/3 flertall)

Nytt punkt i vedtektene 4-1 (7):
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget da det ikke er egnet drenering, samt at varmepumper gir vibrasjoner i betongen og støy.

Innsenders forslag Vedtatt med 29 stemmer

Nytt punkt i vedtektene 4-1 (7):
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget da det ikke er egnet drenering, samt at varmepumper gir vibrasjoner i betongen og støy.

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 5 B-1: Innkomne saker

B) Innkomne forslag fra Geir Høen

1. Beplantning-1

Det ville vært fint om det ble plantet busker/trær langs gjerdet mot Gamleveien. Dette vil bl.a skjerme for trafikkstøy. Det var to fine epletrær som stod i grøfta i mange år, men da de stod utenfor gjerdet tok kommunen og fjernet disse. De var begge fine rasteplasser for fugler.

Styrets innstilling:
Styret støtter innsendes forslag, men for å fordele kostnadene plantes noen busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien hvert år fremover. Dette avhenger av at beboerne bidrar med vanning av buskene.

Innsenders forslag Vedtatt med 27 stemmer

Det plantes busker og trær langs gjerdet mot Gamleveien. Kostnadene fordeles ved å plante noen busker og trær hvert år fremover. Beboerne bidrar med vanning av buskene.

Mot - 4 stemmer
Totalt antall stemmer: 31

Sak 5 B-2: Innkomne saker - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
2. Beplantning-2
I forbindelse med rehabilitering av kantstein utenfor Blå 26-28 ble snøbærbuskene fjernet. Disse var ideelle rasteplasser og boplasser for både fugler, insekter og edderkopper.
Foreslår at det plantes nye busker litt lenger unna gangveien slikt av vi får brutt opp den åpne gressflaten og gjort plenen litt mer økovennlig.

Mot - 23 stemmer

Styret ønsker ikke at det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30 siden hekken er til hinder for snørydding.

Innsenders forslag - 4 stemmer

Det plantes ny hekk utenfor Blå 26-30
Totalt antall stemmer: 27 / Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5 B-3: Innkomne saker - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
3. Mating av fugler

Det foregår i dag en begrenset mating av fugler i vinterhalvåret i buskene ovenfor søppelanlegget. Foreslår at det sette opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren. Vedlegger forslag til utforming.

Mot - 28 stemmer

Imot. Det er ikke tillatt å mate fugler siden dette tiltrekker seg skadedyr som mus og rotter.

Innsenders forslag - 2 stemmer

Det settes opp en mer permanent løsning som kan fungere som foringsplass om vinteren og drikkestasjon om sommeren.
Totalt antall stemmer: 30 / Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomitè for 1 år

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Kjell Tore Nannestad	1. valg
Shendi Mergime Muqkurtaj	2. valg

Totalt antall stemmer: 31

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Heidi Haaland Gustavsen	1. valg
Renato Førland Steger	2. valg

Totalt antall stemmer: 31

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Ali Asim Kazmi	1. valg
Kjersti Sagstad	2. valg

Totalt antall stemmer: 31

Sak 7: Delegatvalg til boligbyggelaget

Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (3 posisjoner)

Ann-Kristin Karlstad	1. valg
June Ruud	2. valg
Kjell Tore Nannestad	3. valg

Totalt antall stemmer: 31

Varadelegat (3 posisjoner)

Britt-Iren Winther	1. valg
Heidi Haaland Gustavsen	2. valg
Renato Førland Steger	3. valg

Totalt antall stemmer: 31

Ordinær generalforsamling 28.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	2026-04-28	Steger, Renato Førland	2026-04-28

Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

bankID Steger, Renato Førland

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Husordensregler

Husordensregler for BRL LØKEN III

Sist endret 1. september 2023

Dette borettslag er et borettslag for andelslaget Løken III hvor borettshaverne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at dets miljø er best mulig.

§1
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene. De enkelte leieboerne er erstatningspliktig for eventuelle skader de forsettlig eller uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder lov om foreldrenes erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn og øvrige bestemmelser om skade erstatning i visse forhold jf. lov av 13. juni 1969.

§2
Borettshaverne er ansvarlig for at alle fellesrom/sykkelrom i og utenfor blokkene holdes rene. Det må ikke brukes bart lys eller ikke godkjente lamper i kjeller.

§3
Biler, motorsykler, mopeder og tråsykler settes på de av borettslagets dertil anviste plasser. Kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger.

§4
Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er uønsket. Dører til kjellere skal være låst. Utgangsdører skal til enhver tid være låst.

§5
Sykler, ski, kjelker og lignende skal settes på anviste plasser og ikke i trapperom og ganger. Barnevogner kan settes i trapperom så fremt de ikke er til unødig hinder.

§6
Alt restavfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er ikke tillatt å hensette sekker med søppel utenfor søppelbrønner. Papiravfall skal kastes i papircontainer. Alle avfallscontainere er plassert ved snuplassen og ved gjesteparkering i Blåstjerneveien. Spesialavfall skal på miljøstasjonen av den enkelte andelseier.

§7
Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappegangen er ikke tillatt.

§8
Uten skriftlig melding til borettslagets styre er det ikke lov å holde hund eller katt. Når det gjelder katt, gis det kun tillatelse til innekatt. I tillegg må alle innordne seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dyrehold i borettslaget.

§9
Ønskes det å sette opp kjøkkenvifte, må det være med kullfilter. Slike som kobles til det felles vifteanlegget er ulovlig, da det ødelegger for de andre.

§10
Vaktmestere skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter. Han bør helst ikke forstyrres utenfor arbeidstiden.

§11
Mulige meldinger i form av rundskriv eller oppslag fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Dette gjelder blant annet regler for bruk av parkeringsplasser og lignende.

§12
Bruk av bor / drill og snekring/ banking er kun tillatt mellom kl 07.00 og kl. 20.00 på hverdager. I helgene kan slike gjøremål foretas på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. Bruk av bor/drill og snekring/banking skal ikke foregå på søndager og helligdager. Radio/stereoanlegg må ikke anvendes med et støynivå slik at naboer sjeneres. Øvrig bruk av musikkinstrumenter bør ikke forekomme etter kl. 20.00. Bruk av ball o.l. innendørs som gir gjenklang til naboer er ikke tillatt.

§13
På området til Løken III borettslag er det ikke tillatt å skyte opp (sende opp) raketter i forbindelse med nyttårsfeiring.

§14
Alle andelseiere / beboere i borettslaget er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende garasje og parkeringsregler som gjelder for Løken I-II-III brl.

§ 15
I borettslagets fellesrom samt i og utenfor oppganger er det forbudt å røyke.

§16
Det er ikke tillatt med fast montering av parabolantenne på borettslagets eiendom. Beboere bes om å benytte digitalt nett som er installert i borettslaget.

§17
I borettslaget er det kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill ved grilling på balkongene. Ved bruk av gass se egne retningslinjer her:
Brannsikkerhet og grilling på balkongen (sfty.no)

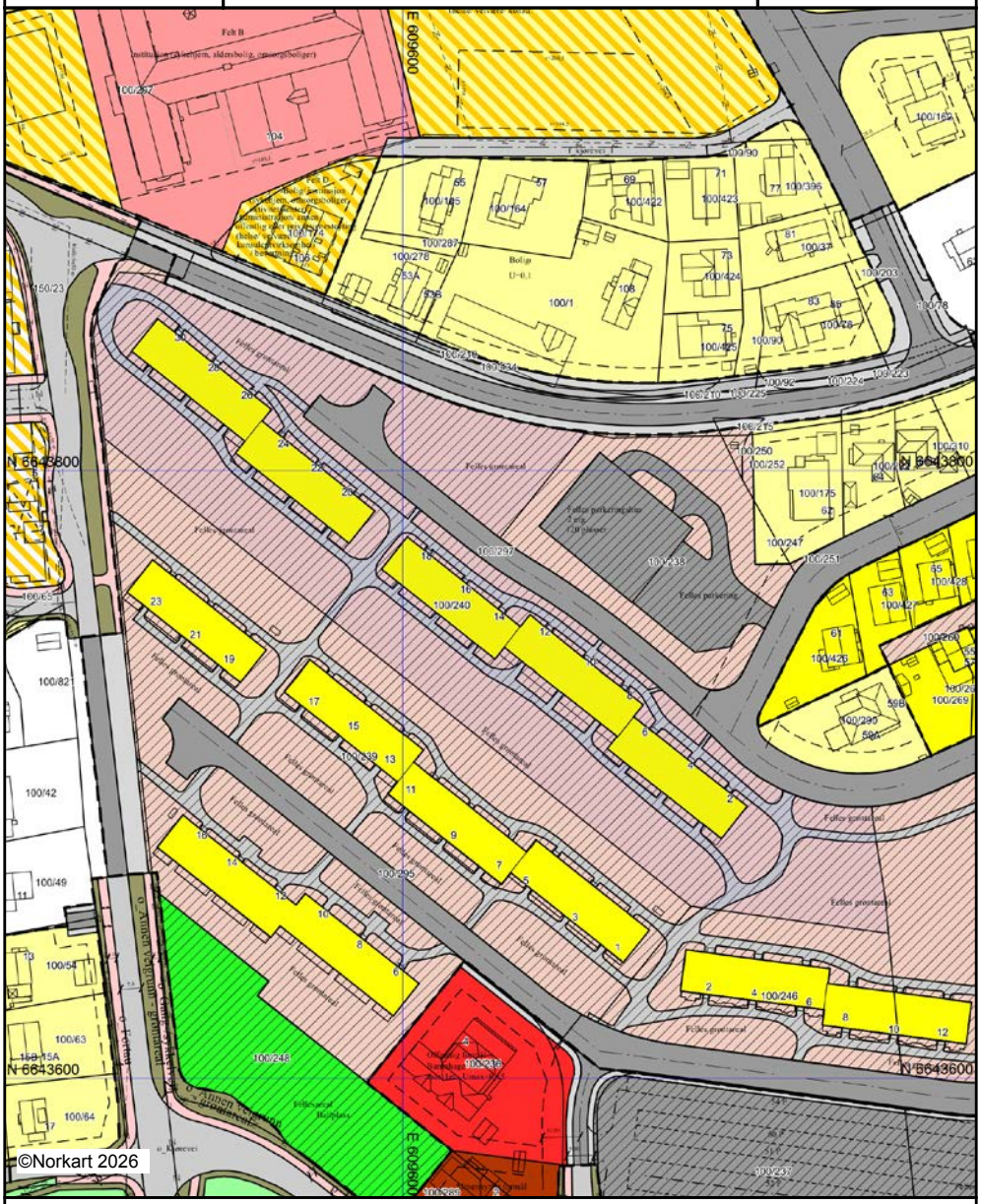
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/240
Adresse: Blåstjerneveien 24
Utskriftsdato: 21.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Fellesområder
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3222-100/240, Blåstjerneveien 24, 1475 FINSTADJORDET

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

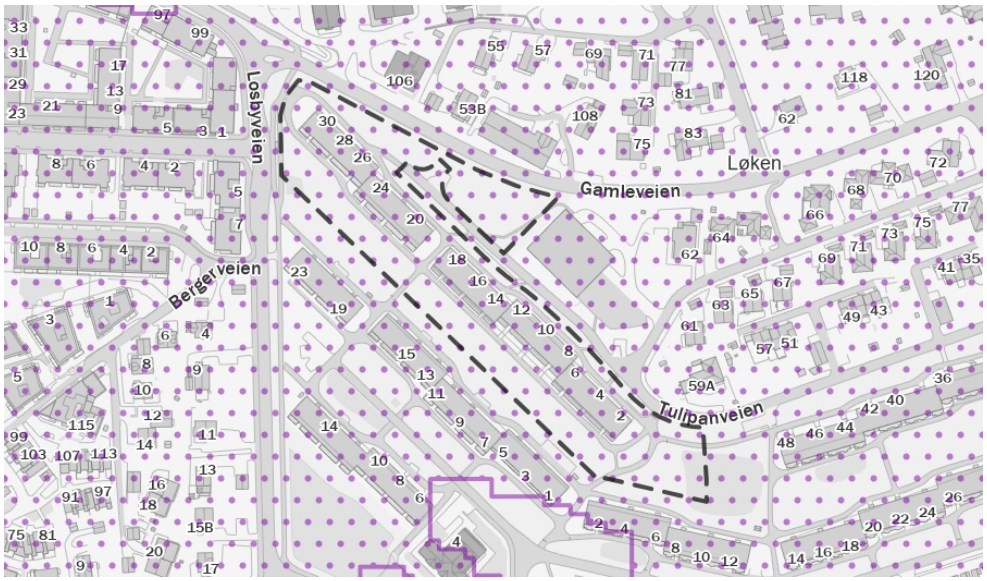
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	12.10.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	12.10.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.10.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.10.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	12.10.2026	Ikke funnet	6.2 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	10.8 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

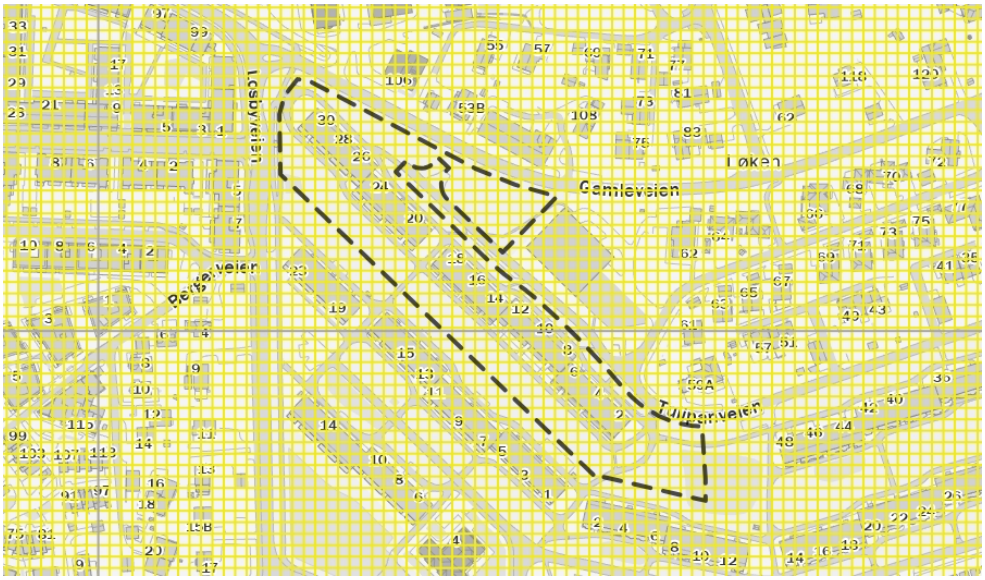
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

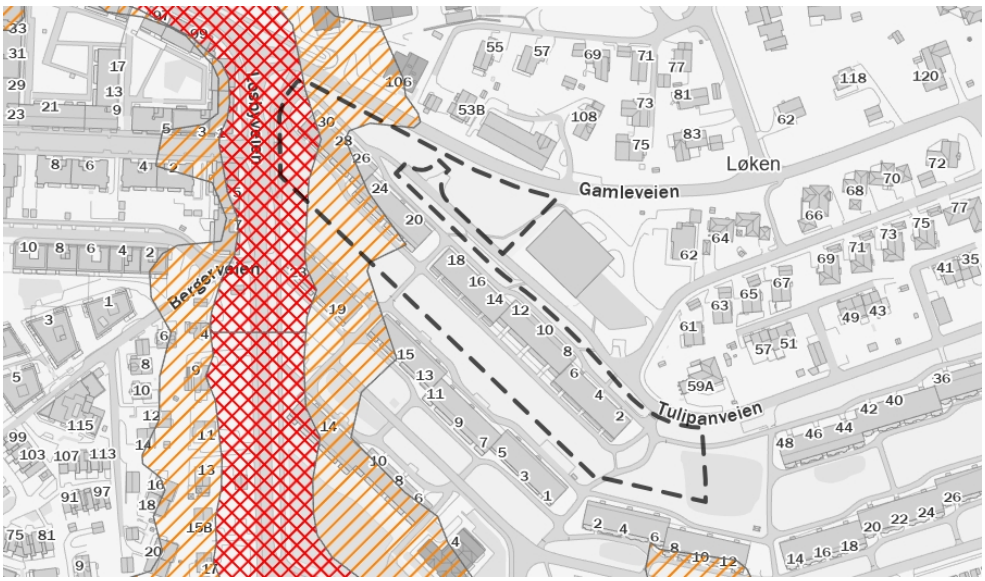
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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. 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. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

26. juni 1974.

AL/IJ.

Østlandske Ing. og Entreprenørforretning,
Fjellhamarveien 56,

1473 FJELLHAMAR.

AD: LØKEN, GNR. 100 BNR. 212. BLOKK 1 OG 2. BRUKSTILLATELSE.

Det er foretatt ferdigkontroll av 2 blokker på ovennevnte eiendom.

Det gjenstår kun en del utvendig planeringsarbeider før ferdigattest kan utstedes.

Krav og pålegg fra brannvesenet og rørleggerkontrollen må være utført innen fristen utferdiget av de respektive.

Brukstillatelse meddeles herved.

F. Chr. Mohn

A. Larsen

Gjenpart sendt:
Lørenskog Boligbyggelag
Rørleggerkontrollen
Brannvesenet.

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Balco AB
Sandstuveien 60 A c/o Balco AS

1184 OSLO

Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 11/2194 - 21/12/36739 **Klassering:** 100/240 **Dato:** 10.09.2012

Blåstjerneveien 2-30 gnr 100 bnr 240 - Utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 7.9.2012, merket snr. 11/2194-18. Ferdigattest meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
BORETTSLAGET LØKEN III Alexander Kiellands gate 2 B 2000 LILLESTRØM

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 100/240
Arkivsak: 11/2194/19
Saksbehandler: Eystein Wilhelm Ruyter

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	521/12	07.09.2012

Blåstjerneveien 2-30 gnr 100 bnr 240 - Utvidelse og innglassing av balkonger - ferdigattest - vedtak

Vedlegg:
Gebyr.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag:
Balco AB anmoder om ferdigattest for utvidede og innglassede balkonger i Blåstjerneveien 2-30, gnr. 100 bnr. 240, i søknad datert 6.9.2012, mottatt her 7.9.2012 og gitt saksnummer 11/2194-18.

Ferdigattest meddeles.

Saksopplysninger/vurdering:
I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen. Tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert til byggverkets eier.

Vedlagt anmodning om ferdigattest følger flyfoto som viser ferdig tiltak, samt oppdatert gjennomføringsplan som erklærer at alle ansvarsbelagte arbeider er avsluttet.

På bakgrunn av innsendt søknad og oppdatert gjennomføringsplan som erklærer at sluttkontroll er fullført og ingen feil eller mangler innen fagområdene er avdekket, innvilges anmodning om ferdigmelding.

Vedtak:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 7.9.2012, merket snr. 11/2194-18. Ferdigattest meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

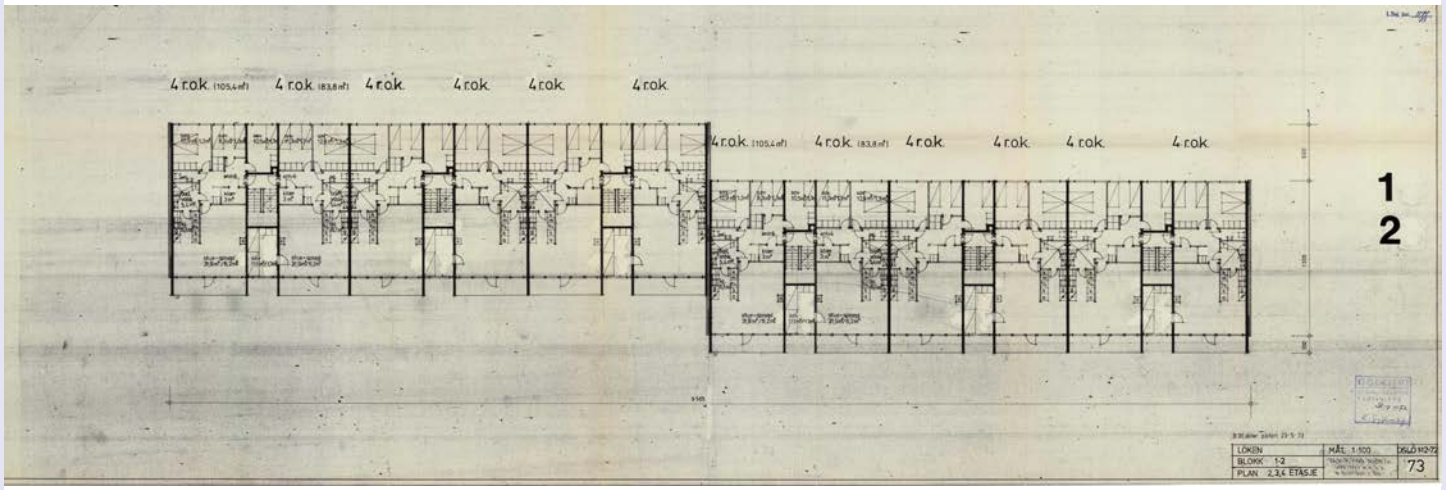
Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

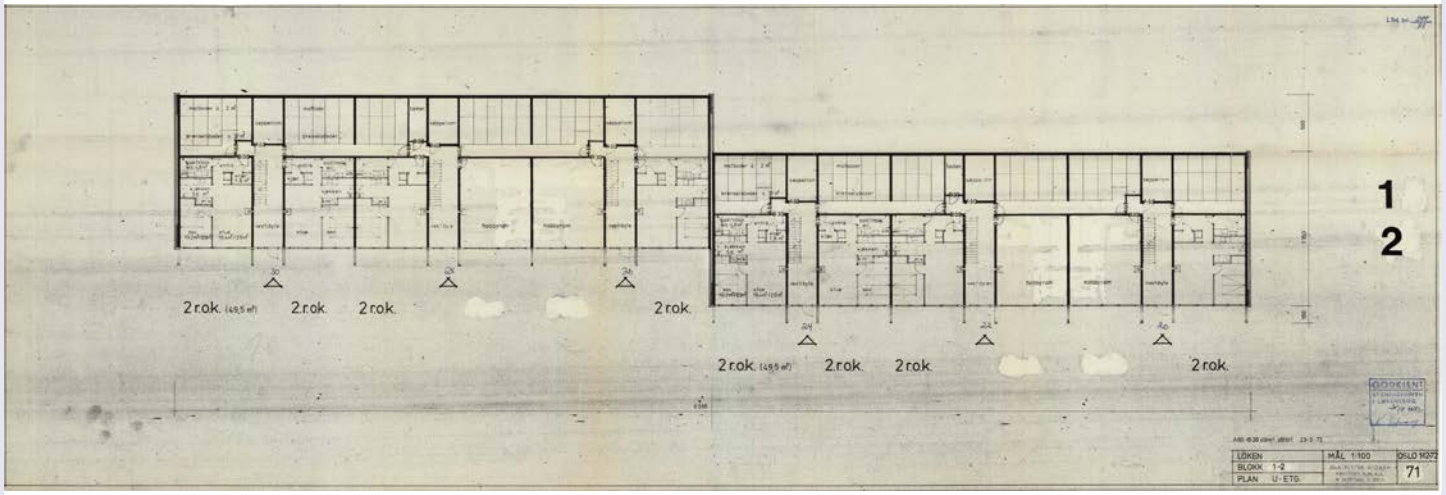
Lørenskog, 7.9.2012.

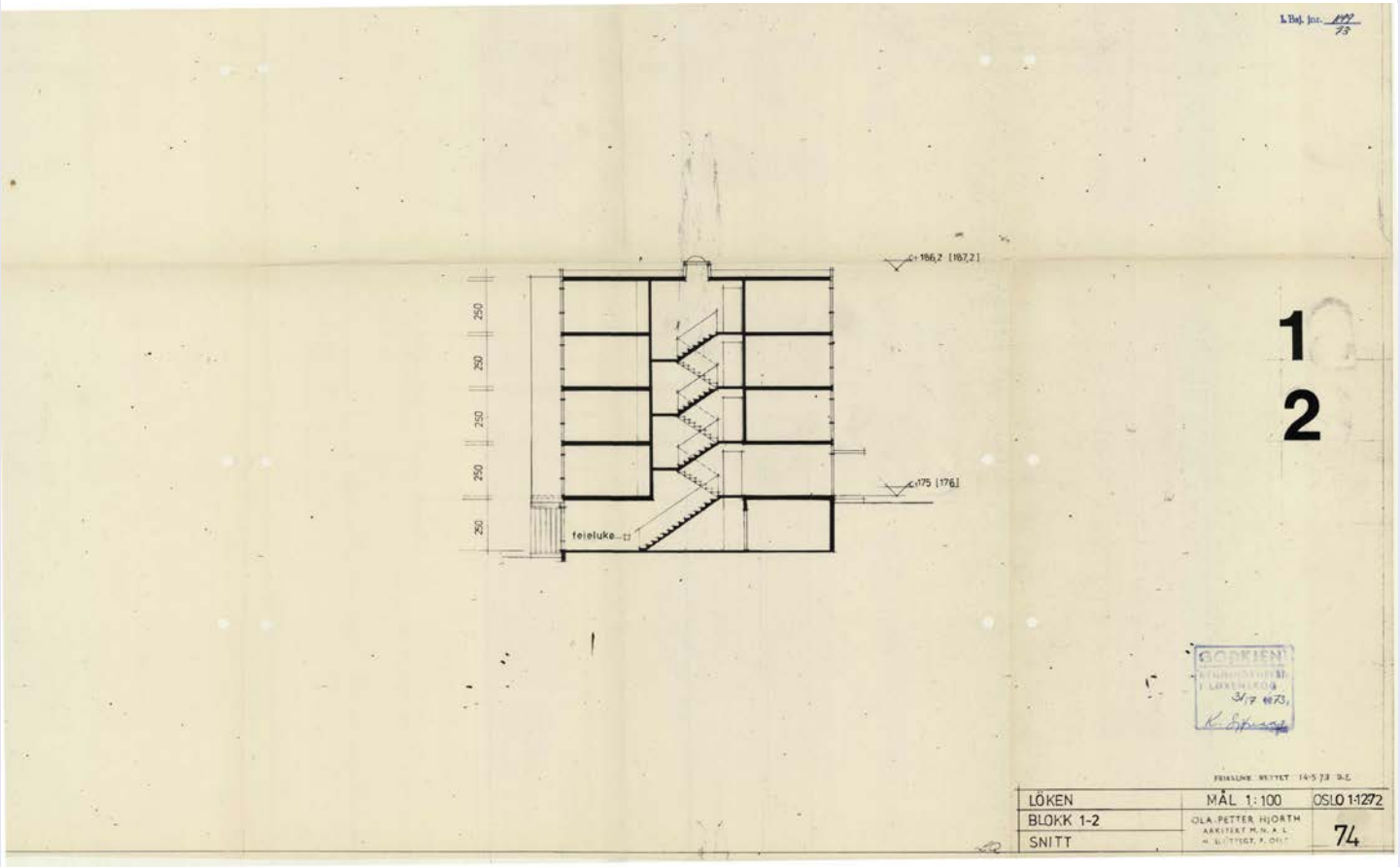
Tore Rønsberg
sekssjonsjef

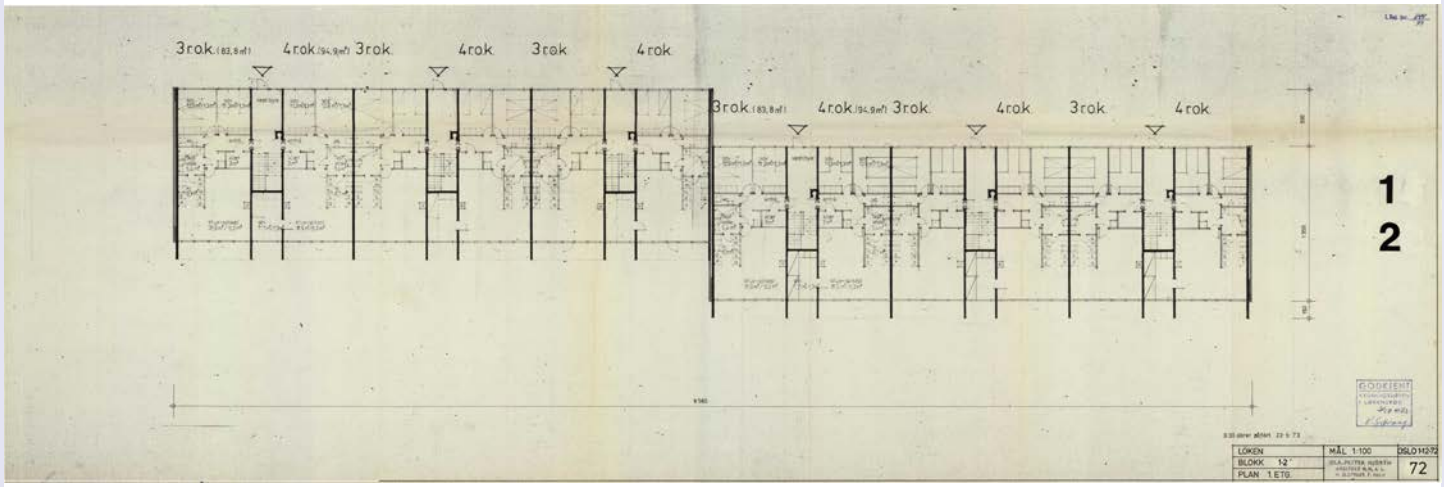
Eystein Wilhelm Ruyter
overarkitekt

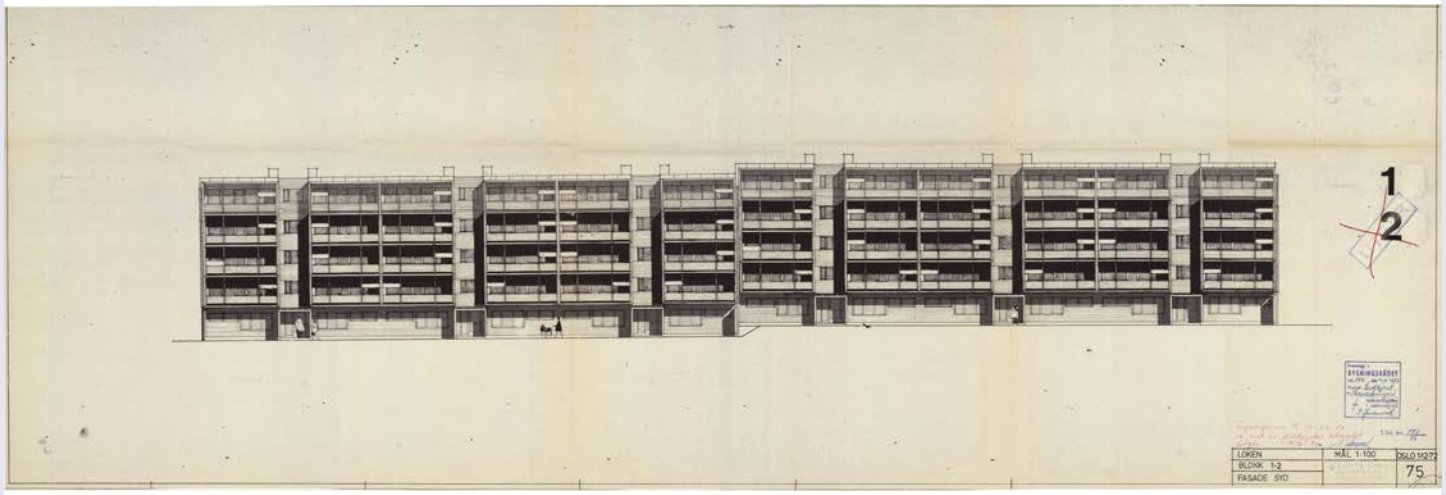
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

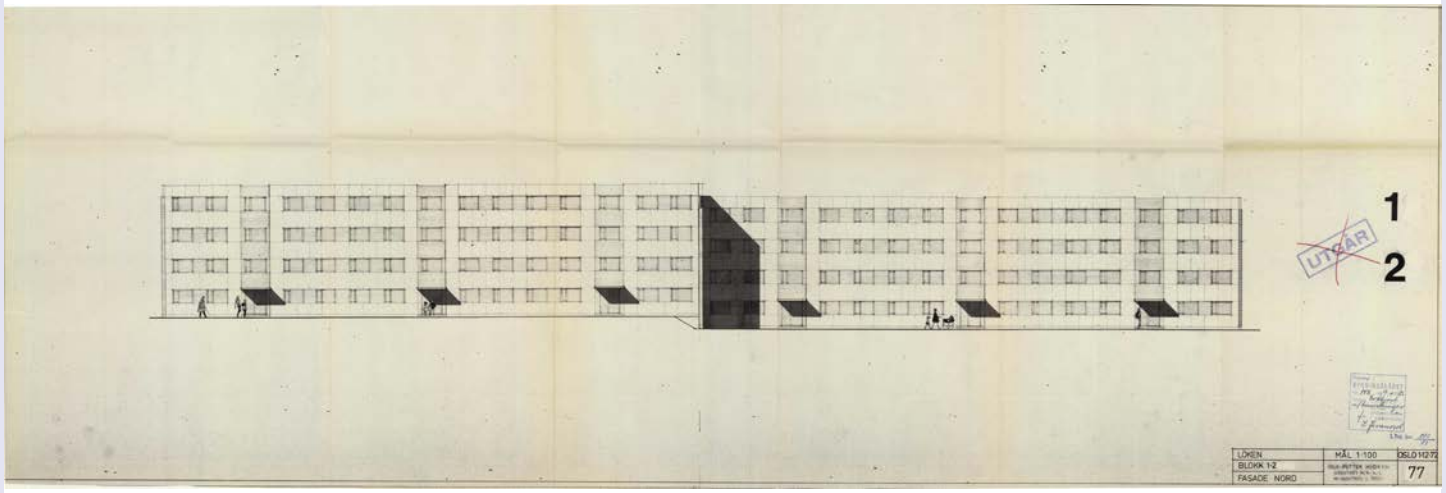

4 r.o.k. (105,4 m²)
4 r.o.k. (83,8 m²)
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k. (105,4 m²)
4 r.o.k. (83,8 m²)
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
4 r.o.k.
1
2
LØKEN
MÅL 1:100
BLOKK 1-2
PLAN 2,3,4 ETASJE
73


2 rok. (49,5 m²)
2 rok.
2 rok.
2 rok.
2 rok. (49,5 m²)
2 rok.
2 rok.
2 rok.
1
2
LØKEN
BLOKK 1-2
PLAN U-ETG.
MÅL 1:100
OSLO 1972
71


c+186,2 (187,2)
c+175 (176)
250
250
250
250
250
feieluke
1
2
LØKEN
BLOKK 1-2
SNITT
MÅL 1:100
OSLO 1-1272
OLA-PETTER HJORTH
74


3rok.(83,8m²) 4rok.(94,9m²) 3rok. 4rok. 3rok. 4rok.
3rok.(83,8m²) 4rok.(94,9m²) 3rok. 4rok. 3rok. 4rok.
1
2
GODKJENT
LOKEN
BLOKK 12
PLAN 1.ETG.
MÅL 1:100
DSLD H2-72
72


1
2
LØKEN
BLOKK 1-2
FASADE SYD
MÅL 1:100
0610 1272
75


UTGÅR
1
2
LØKEN
BLOKK 12
FASADE NORD
MÅL 1:100
OSLO 11/72
77

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno s.f.
STATENS KARTVERK

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
80 957
15 FEB 80 09:57
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Undertegnede: A/L Løkenskog Boligbyggelag
Adr.:Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
født: Personnummer:

skjøter og overdrar herved til

Borettslaget Løken III
Adr.:Fjellhamarveien 56, 1472 Fjellhamar.
født: Personnummer:

min/vår eiendom "Løken D,parsell 7"
g.nr. 100 b.nr.[1] 240
matr. nr. til gate/vei[1]
i: Løkenskog kommune.
Kjøpesummen kr. 210.903,-
er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2] Kjøpesummen er beregnet etter kr.11,- pr. m2. Målebrevet viser netto tomt på 17.559 m2 etter at veigrunn (Blåstjerneveien gnr.100/297, 1.614 m2) er fradelt.
I tillegg til råtomtprisen plikter kjøperen å dekke andel av kostnader ved diverse fellesanlegg, off. veigrunn, fellesarealer, tekniske anlegg o.s.v. etter oppgave fra selger.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Fjellhamar den 13.februar 1980.

Utstederens underskrift.

personnr

Vi/jeg bekrefter at: Tore Skansen og Lars Hauger
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Fjellhamar den 13.2. 1980

Navn
Arne Letvik
Født: 28.09.25.
N.Griegsvei 22A,1472 Fjellhamar
Adresse

Navn
Eva Olsson
Født: 25.09.39
Glostrupveien 13,2013 Skjette
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent sig sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

.....den.....19

.....

Født: .....

Adresse .....

.....

Født: .....

Adresse .....

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

STATENS KARTVERK

Dnr. 3146/63. Dagb.f. 12/10.1963.
Stpl. av emb.s.d. med kr. 490,-.
Kjöpekontrakt dat. 11/10.1963. **Til innhefting i panteboka.**

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Skjøte.

Undertegnede Kristian Löken

født *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Lörenskog kommune

født *(Datum og årstall)*

min/~~vår~~ eiendom gr.nr. 100 br.nr. 91 og gr.nr. 100 br.nr. 90

g.nr. *br.nr.* *av skyld mk.* *i* Lörenskog *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 47.506.50 kronerförtisjutusenfemhundreogseks 50/100

som er avgjort på omforenet måte.

Til salget er knyttet följende betingelser:

Kommunen har gjerdeplikt, herunder også vedlikeholdsplikt av gjerde mot eiendommen "Löken", gr.nr. 100 br.nr. 1, langs innkjöringsveien og pleiehjemstomten.

Kommunen skal ha rett til å legge kloakk-og vannledninger og elektriske ledninger over eiendommen "Löken" gr.nr. 100 br.nr. 1 for å kunne tilknytte kommunens ledningsnett. Selger forplikter seg til ikke å forandre bruken av driftsbygningene på sin eiendom"Löken" gr.nr. 100 br.nr. 1. De bestående driftsbygninger skal nyttes som vanlig i jordbruk og grisehold må ikke utvides utover det som har vært vanlig på gården hittil, opptil 60 griser pr. år. Selgeren forplikter seg videre til ikke å före opp nye bygninger på den delen av eiendommen som ligger nord for den nåværende Gamleveien (mellom Gamleveien, eiendommen Skårer og Lökenåsen). Selgeren gir Lörenskog kommune forkjöpsrett til den delen av eiendommen som er nevnt i foregående setning. Selgeren forplikter seg til ikke selv eller tillate andre å sette i gang virksomhet på eiendommen som kan virke sjenerende på pleiehjemmet.

Ved framtidig utvidelse av pleiehjemmet skal kommunen såvidt mulig unngå å rive den nåværende hovedbygning på eiendommen "Löken" gr.nr. 100 br.nr. 1.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen Oslo 10-58.

Lörenskog den 11. okt. 1963.

Kristian Løken
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kristian Löken
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Berit Bakke. Doris Nicolaysen.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet: Helga Løken

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

STATENS KARTVERK

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

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
Blåstjerneveien 24, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 240, , andelsnr. 33 i Borettslaget Løken Iii med orgnr.: 950143215 i Lørenskog kommune.
Oppdragsnr. 6042260224

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 6042260224
Sist oppdatert 05.11.2026

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet