NORDVIK

Kåre B. Werners gate 47

3 soverom | 118 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Kåre B. Werners gate 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.03.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig og moderne rekkehus fra 2020 *3 soverom *2 stuer *Solrike uteplasser *Egen garasjeplass

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**6 499 447,-**
Fellesgjeld	**3 499 661,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**27 537,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Andel**

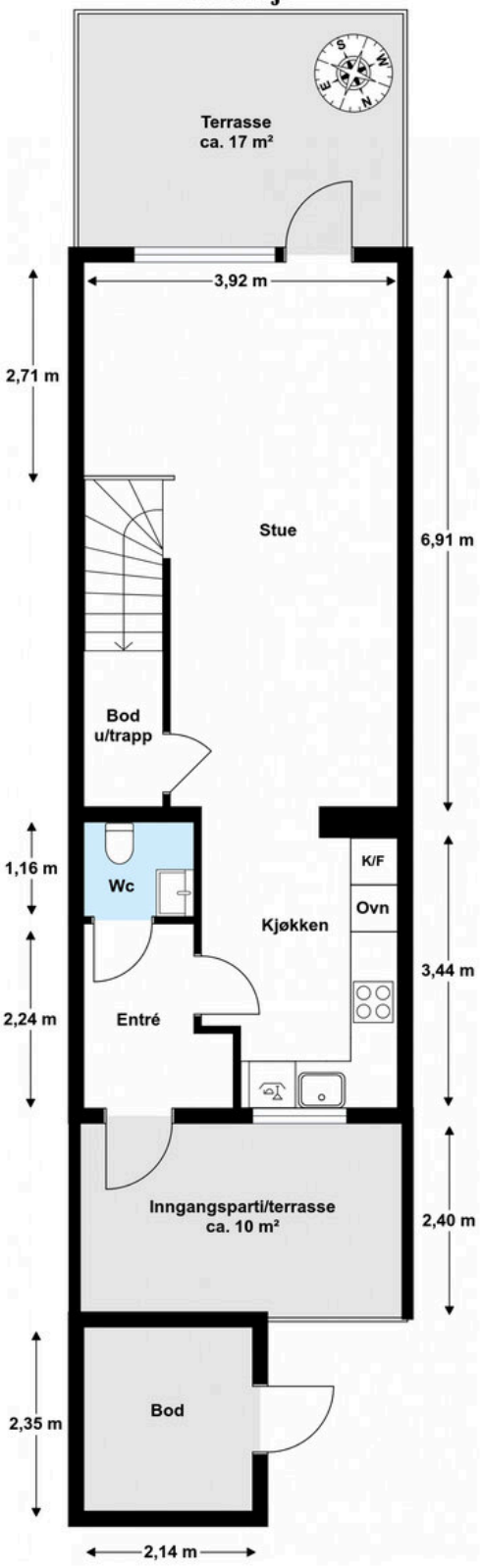
Kort fortalt

Velkommen til Kåre B. Werners gate 47!

-Et moderne og familievennlig rekkehus over 3 etasjer, oppført i 2020. Boligen har BRA-i på 118 kvm og en gjennomgående god standard fra byggeår. Her får du en praktisk planløsning med entré, lys stue, stilrent kjøkken, 3 soverom, baderom, gjestetoalett, boder og en ekstra stue i toppetasjen. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 17 kvm, mens øverste plan byr på en solrik takterrasse på ca. 9 kvm. I tillegg disponerer boligen terrasse ved inngangssiden, sportsbod og garasjeplass i felles garasjeanlegg. Fjernvarme, balansert ventilasjon og et rolig, familievennlig bomiljø gjør dette til en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og gode uteplasser.

Kåre B Werners gate 47

1. Etasje

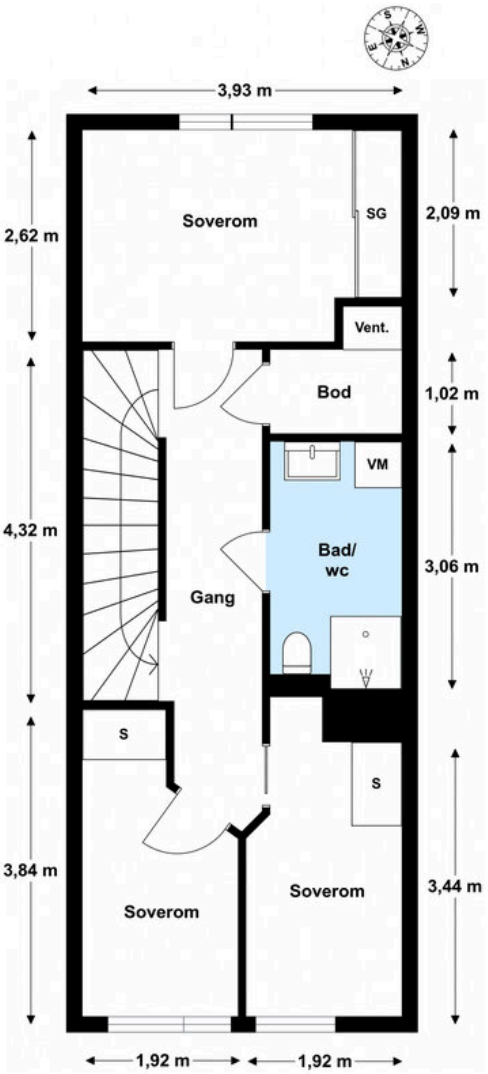


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Kåre B Werners gate 47

2. Etasje

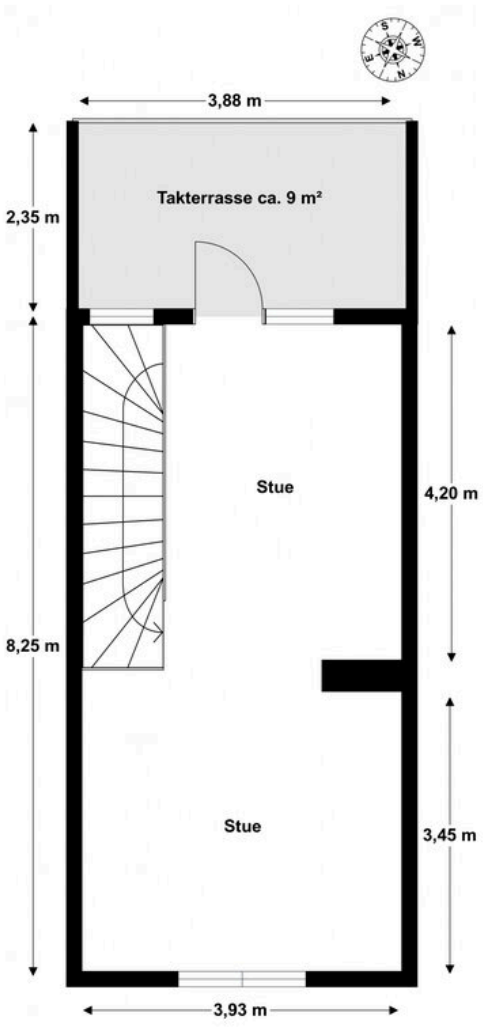


Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Kåre B Werners gate 47

3. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS












welcome
















Little Prin


























47




P
Gjesteparkering






NAM SUSHI VIET THAI
NAM SUSHI
VIET & THAI
RESTAURANT


Bergerveien


TRIADEN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0047/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Kåre B. Werners gate 47, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 804 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 21 i Tunveien Borettslag 3, org.nr. 921483376

Selger
Yasar Rashid Shakir

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
3 499 661,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 489 661,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 786,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 499 447,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 514 447,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. - Entré, stue, kjøkken, toalettrom og bod u/trapp
BRA-e: 5 kvm. - Ekstern sportsbod
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 27 kvm. - Sydvendt terrasseplatting

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. - Gang, baderom, 3 soverom og bod
Total BRA: 43 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. - Stue
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 9 kvm. - Sydvendt takterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
-1. Etasje: Entré, stue, terrasse/hage, kjøkken, toalettrom, bod u/trapp og sportsbod.
-2. Etasje: Gang, baderom, 3 soverom og bod.
-3. Etasje: Stue og terrasse.

Standard
Utvendig:
Tilnærmet flat takkonstruksjon med tresperrer. Takkonstruksjon med fall til sluk/utvendig nedløp. Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Takutløp, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeåret. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. PVC trevinduer med 3-lags glass, datert 2019. Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår.
Det er montert Yale doorman kodelås. PVC terrassedører i tre med 3 -lags glass datert 2019. Malt profilert ytterdør i tre til sportsbod.
3.etg: Utgang fra stue til sydvendt takterrasse på ca. 9 m². Terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i treverk og

sluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden er ca. 1,01 m. Skillevegger og pergolas i impregnert tre. Utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting på ca. 17 m². Terrassebord og skillevegger i impregnert tre. Utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Nordvendt terrasseplatting på ca. 10 m² ved inngangssiden. Terrassebord, skillevegg og pergolas i impregnert tre.
Utelampe og strømuttak.

Innvendig:
Støpt betongdekke i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan.
Gulv 3.etg: Parkettgulv i stue. Gulv 3.etg: Parkettgulv i gang, bod og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i bod u/trapp, kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater). Himlinger: Malte plater i alle rom. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløpere. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeår. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg.
Garderobeskap med hvite glatte laminerte fronter på to soverom i 2.etg. Plissegardin på enkelte vinduer.

Våtrom:
Bad/wc er fra byggeår levert av utbygger. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygd sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap rør-i-rør system og rørskap for vannbåren varme - begge har synlig siklemikk/overløp til badegulvet.

Kjøkken:
Arens kjøkkeninnredning fra 2020 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte plater over kjøkkenbenk, 3 stk.
stikkontakter og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Bosch. Flexit kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Spesialrom:
Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og himling med malte plater og downlights.
Vegghengt toalett og innebygd sisterne, vegghengt porselensevant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Skjulte vannrør i plast (rør-i-rør). Vannfordelerskap, Waterguard og siklemikk/overløp. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/fjernvarme. Vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme. Gulvvarme i entré, toalettrom og på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap. Det er vannfordelerskap i toalettrom og på bad/wc i 2.etg. Fordelerskapene har overløp til gulv. Vannmåler og lokale stoppekraner er lokalisert i vannfordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom, samt avsug/avtrekk fra bod, kjøkken, toalettrom og våtrom. Ventilasjonsaggregat er lokalisert i bod i 2.etg. Downlights i entré, toalettrom og på bad/wc. TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og sprinkleranlegg. 400V TN-C-S systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeåret.
Sikringsskapet er plassert i bod under trapp: 16 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømavleser er lokalisert i utvendig el-skap ved inngangspartiet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering: En garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 22.03.2026.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rekkehus over 3 etasjer og takterrasse oppført i 2020. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Det er gitt ferdigattest

19.05.2020. Boligen fresmtår normalt vedlikeholdt, og har hovedsakelig standard fra byggeåret. Iht byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Beskrivelse
3.etg: Utgang fra stue til sydvendt takterrasse på ca. 9 m². Terrassebord i impregnert tre. Ukjent type tettesjikt/membran. Rekkverk i treverk og sluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden er ca. 1,01 m. Skillevegger og pergolas i impregnert tre. Utelampe og strømuttak.
1.etg: Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting på ca. 17 m². Terrassebord og skillevegger i impregnert tre. Ukjent type underlag/fundament.
Utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Nordvendt terrasseplatting på ca. 10 m² ved inngangssiden. Terrassebord, skillevegg og pergolas i impregnert tre. Ukjent type underlag/fundament. Utelampe og strømuttak.
Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassegulvene har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke. På takterrassen er det ett sprukket terrassebord.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Støpt betongdekke i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Ingen vesentlige skjevheter/retningsavvik.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue i 3.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 9 mm. På tilfeldige steder i stue og kjøkken i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeår. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Innerdøren til toalettrommet har skade på dørbladet. Innerdøren til bad/wc har svelleskade i nedkant.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/WC - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Eksakt type membran er ukjent. Det er synlig membran/mansjett under klemringen i sluket. Det er trolig påført smøremembran. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 15–30 år.
Vurdering av avvik:
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.
Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG2 - Bad/WC - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Vegghengt toalett og innebygd sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap rør-i-rør system og rørskap for vannbåren varme - begge har synlig siklemikk/overløp til badegulvet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
Servantinnredningen har svellskade på skuffefronten.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Arens kjøkkeninnredning fra 2020 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte plater over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Bosch. Flexit kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.
Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. I henhold til

Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksmerker og skader. Benkeplater har synlige skader.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG2 - Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Beskrivelse
Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygd sisterne, vegghengt porselensevant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Skjulte vannrør i plast (rør-i-rør). Vannfordelerskap, Waterguard og siklemikk/overløp. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Synlig sprekk i veggflis under toalett, samt under det nedre fordelerskapet. Servanten er noe løs.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Bad/WC - Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg, soverom med innkassing/rørsjakt og bod uten tilkomst, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TG IU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TG IU - Varmesentral:
Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/fjernvarme. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG IU - Terrengforhold:
Beskrivelse:
Det er forholdsvis flatt terreng på begge sider av bygningen. Det er bygget terrasseplatting på begge sider, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra husvegg/grunnmur.
Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold i 1.etg.

TG IU - Utvendige vann- og avløpsledninger:
Beskrivelse:
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Bygget er opplyst utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven §

5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen er oppvarmet med á-konto fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 27 537,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel renter og avdrag, garasje, felles bygningsforsikring, kabel-tv, samt drift av borettslaget m.m), kommunale avgifter, strøm fellesareal, felles forsikring og div. honorarer.

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: kr. 27 537,-
Herav:
Diverse felleskostnader kr. 4 356
Á-konto fjernvarme kr. 1 652
Kabel-tv kr. 299
Garasje kr. 465
IN lån 1 - Á-konto renter kr. 14 694
IN lån 1 - Á-konto avdrag kr. 6 071

IN-ordning: Ved innfrielse av hele fellesgjelden kan felleskostnadene reduseres til totalt kr 6 772,- /mnd.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 902 500,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 610 001,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Tunveien Borettslag 3 (org.nr 921483376)

Det fremgår også av årsmeldingen at enkelte vedlikeholdsarbeider, herunder blant annet oljing, er forutsatt utført på dugnad. Styret opplyser at dette bidrar til å holde kostnadene nede, men at manglende gjennomføring over tid kan medføre økte vedlikeholdskostnader.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 499 661,-pr. 19.03.2026

Borettslaget totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207880930
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,03%
Restsaldo 40 892 278,75
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være

gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 12.410.747,-
Regnskap for 2023 viser et underskudd på kr. -3.907.898,-

Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 756.501,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7397494

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 490 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 4 490,10 m² opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal. Boligen disponerer ideel andel av tomt på begge sider opparbeidet med terrasseplatting.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kåre B. Werners gate 47 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Finstadjordet i Lørenskog. Området er kjent for et rolig og etablert bomiljø med en fin kombinasjon av boligpreg, grønne omgivelser og nærhet til hverdagens servicetilbud. Her bor du i et hyggelig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et godt utvalg av butikker og servicetilbud i nærområdet.

Eiendommen ligger godt til for både småbarnsfamilier, par og de som ønsker en praktisk hverdag med enkel tilgang til det man trenger. Nærområdet byr på fine turmuligheter, lekeplasser og grøntarealer som gjør det lett å trives, samtidig som beliggenheten gir god forbindelse videre mot Oslo og øvrige deler av Romerike. Dette er et område som passer godt for deg som ønsker å bo tilbaketrukket og rolig, men likevel med kort vei til bymessige fasiliteter.

Her får du en bolig med en skjermet og trivelig plassering i et moderne boligområde, hvor det er lagt godt til rette for en komfortabel og enkel hverdag.

Bebyggelse
Området er preget av moderne og variert boligbebyggelse, med en fin kombinasjon av rekkehus, småhus og annen familievennlig bebyggelse. Bebyggelsen fremstår som relativt ny og velholdt, og gir området et ryddig, rolig og attraktivt preg. Det er gode uteområder mellom boligene, og nabolaget oppleves som oversiktlig og trivelig med et godt bomiljø for både barnefamilier, par og andre som ønsker å bo i et etablert og samtidig moderne boligområde.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har en praktisk beliggenhet med gode kollektivforbindelser i området. Det er busstilbud i nærområdet, og fra Lørenskog sentrum terminal er det gode forbindelser videre mot både Oslo og Lillestrøm. Togtilbudet fra Lørenskog stasjon gir også et godt alternativ for pendlere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.05.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 22.12.2017. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3222/100/804:
08.11.2018 - Dokumentnr: 1524495 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk og kostnadsfordeling av felles infrastruktur
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2019 - Dokumentnr: 185228 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438363 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791

06.05.2019 - Dokumentnr: 510928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806

01.01.2020 - Dokumentnr: 169963 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:804

01.01.2024 - Dokumentnr: 181547 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:804

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:791
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2019 - Dokumentnr: 438415 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2019 - Dokumentnr: 511121 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn
Org.nr: 974 637 944

06.05.2019 - Dokumentnr: 511121 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:805
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn
Org.nr: 974 637 944
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

06.05.2019 - Dokumentnr: 511121 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:806
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Kultur, Inkludering Og Samfunn
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om adkomsrett

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 21 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Grunnpakke Rekkehus (kommune/tinglysning/e-signering) kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører Obos (ca. pris) kr. 4 375,-
Tilstandsrapport fra takstmann kr. 20 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kåre B. Werners gate 47

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.9 km

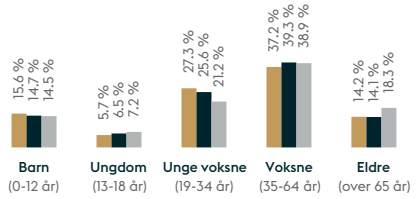
Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	1 min 0.1 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	6 min
Finstad balløkke	7 min
Sporty 60+	5 min
SATS Triaden	6 min

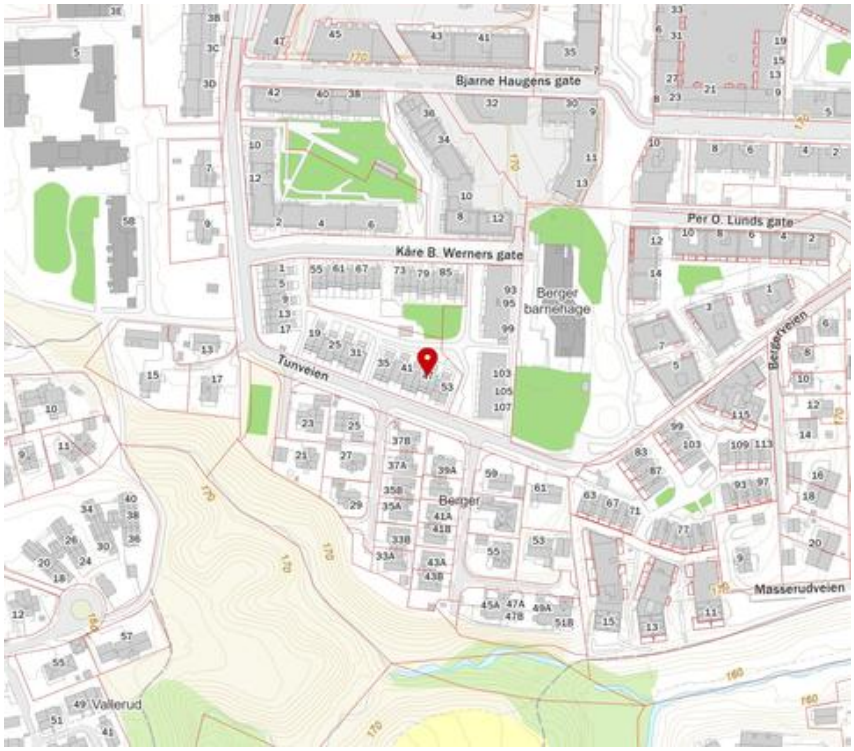
«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Rekkehus

Kåre B. Werners Gate 47 , 1475
FINSTADJORDET

LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 804

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4420 **Eiendomsverdi ref nr:** BM5334

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer og takterrasse oppført i 2020. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Det er gitt ferdigattest 19.05.2020. Boligen fremstår normalt vedlikeholdt, og har hovedsakelig standard fra byggeåret.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Tilnærmet flat takkonstruksjon med tresperrer. Takkonstruksjon med fall til sluk/utvendig nedløp. Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Takutløp, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeåret. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. PVC trevinduer med 3-lags glass, datert 2019. Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Det er montert Yale doorman kodelås. PVC terrassedører i tre med 3 -lags glass datert 2019. Malt profilert ytterdør i tre til sportsbod. 3.etg: Utgang fra stue til sydvendt takterrasse på ca. 9 m². Terrassebord i impregnert tre. Rekkverk i treverk og sluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden er ca. 1,01 m. Skillevegger og pergolas i impregnert tre. Utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting på ca. 17 m². Terrassebord og skillevegger i impregnert tre. Utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Nordvendt terrasseplatting på ca. 10 m² ved inngangssiden. Terrassebord, skillevegg og pergolas i impregnert tre. Utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongdekke i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 3.etg: Parkettgulv i stue. Gulv 3.etg: Parkettgulv i gang, bod og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i bod u/trapp, kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater). Himlinger: Malte plater i alle rom. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløpere. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeår. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg. Garderobeskap med hvite glatte laminerte fronter på to soverom i 2.etg. Plissegardin på enkelte vinduer.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår levert av utbygger. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygd sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap rør-i-rør system og rørskap for vannbåren varme - begge har synlig siklemikk/overløp til badegulvet.

KJØKKEN Gå til side

Arens kjøkkeninnredning fra 2020 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte plater over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Bosch. Flexit kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygd sisterne, vegghengt porselensevant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Skjulte vannrør i plast (rør-i-rør). Vannfordelerskap, Waterguard og siklemikk/overløp. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/fjernvarme. Vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme. Gulvvarme i entré, toalettrom og på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap. Det er vannfordelerskap i toalettrom og på bad/wc i 2.etg. Fordelerskapene har overløp til gulv. Vannmåler og lokale stoppekraner er lokalisert i vannfordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom, samt avsug/avtrekk fra bod, kjøkken, toalettrom og våtrom. Ventilasjonsaggregat er lokalisert i bod i 2.etg. Downlights i entré, toalettrom og på bad/wc. TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og sprinkleranlegg. 400V TN-C-S systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i bod under trapp: 16 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømavleser er lokalisert i utvendig el-skap ved inngangspartiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering antas utført etter normale metoder for byggeåret. Støpt betongsåle, ingen rom under terreng. Ukjent type dreneringsforhold. Støpte fundamenter. Støpt betongsåle. Ukjent type og mengde isolasjon. Det er forholdsvis flatt terreng på begge sider av bygningen. Det er bygget terrasseplatting på begge sider, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra husvegg/grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

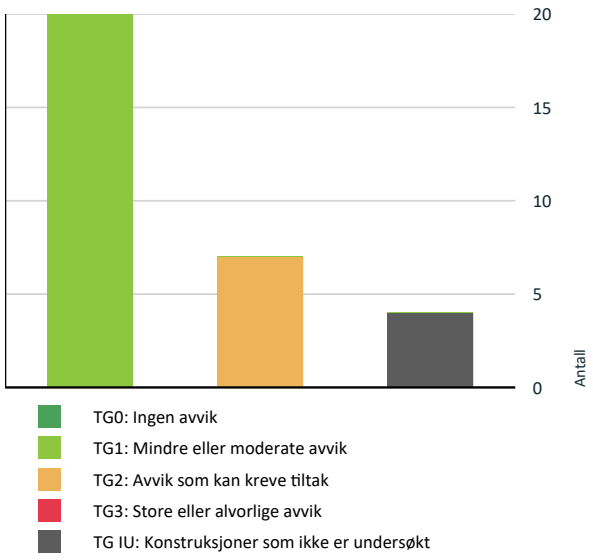
Rekkehus

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

Det foreligger byggetegning datert 22.12.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takutløp, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeåret. Ingen visuell mekanisk skade. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent. Fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen synlige skader observert under befaring. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilnærmet flat takkonstruksjon med tresperrer. Takkonstruksjon med fall til sluk/utvendig nedløp. Takkonstruksjonen er lukket/skjult, og bakenforliggende/innebygde bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige. Takkonstruksjon ble besiktiget innvendig i 3.etg med de begrensninger det medfører. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 3-lags glass, datert 2019. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker forekommer ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Sort glatt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Det er montert Yale doorman kodelås. PVC terrassedører i tre med 3-lags glass datert 2019. Malt profilert ytterdør i tre til sportsbod. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

3.etg: Utgang fra stue til sydvendt takterrasse på ca. 9 m². Terrassebord i impregnert tre. Ukjent type tettesjikt/membran. Rekkverk i treverk og sluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden er ca. 1,01 m. Skillevegger og pergolas i impregnert tre. Utelampe og strømuttak.

1.etg: Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting på ca. 17 m². Terrassebord og skillevegger i impregnert tre. Ukjent type underlag/fundament. Utelampe, strømuttak og elektrisk solmarkise. Nordvendt terrasseplatting på ca. 10 m² ved inngangssiden. Terrassebord, skillevegg og pergolas i impregnert tre. Ukjent type underlag/fundament. Utelampe og strømuttak.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassegulvene har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke. På takterrassen er det ett sprukket terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Terrassegulvene har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke



På takterrassen er det ett sprukket terrassebord



Terrassegulvene har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv 3.etg: Parkettgulv i stue.
Gulv 3.etg: Parkettgulv i gang, bod og alle soverom.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i bod u/trapp, kjøkken og stue.

Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater).

Himlinger: Malte plater i alle rom.

Merknad: Det er registrert stedvis overflateriper og bruksmerker på parkettgulv i flere rom. Synlig overflatesår på vegg ved ytterdør. Det er stedvis registrert svinnriss/oppsprekk i overgang vegger/himlinger. Avviket anses som kosmetisk og kan lukkes ved standard overflatebehandling, som sparkling og påfølgende maling. Ellers normal bruksslitasje uten vesentlige slitasjemerker eller skader. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke i u.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Ingen vesentlige skjevheter/retningsavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue i 3.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 9 mm. På tilfeldige steder i stue og kjøkken i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, opptrinn, rekkverk og håndløpere. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeår. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innerdøren til toalettrommet har skade på dørbladet. Innerdøren til bad/wc har svelleskade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Innerdøren til toalettrommet har skade på dørbladet



Innerdøren til toalettrommet har skade på dørbladet



Innerdøren til bad/wc har svelleskade i nedkant.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg. Garderobeskap med hvite glatte laminerte fronter på to soverom i 2.etg. Plissegardin på enkelte vinduer.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad/wc er fra byggeår levert av utbygger. Det foreligger ferdigattest. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet. Dokumentasjon kan trolig fremskaffes ved henvendelse til styret i borettslaget.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

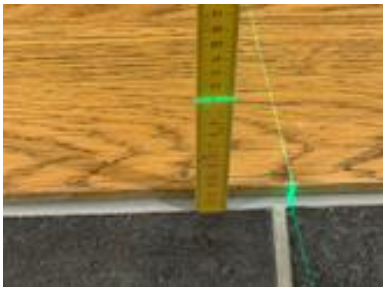
Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 140 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Eksakt type membran er ukjent. Det er synlig membran/mansjett under klemringen i sluket. Det er trolig påført smøremembran. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 15–30 år.

Vurdering av avvik:

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygd sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjulte vannrør i plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap rør-i-rør system og rørskap for vannbåren varme - begge har synlig siklemikk/overløp til badegulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredningen har svellskade på skuffefronten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Servantinnredningen har svellskade på skuffefronten

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekk) og tilluft via luftespalte i nedkant terskel/dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg, soverom mec

innkassing/rørsjakt og bod uten tilkomst, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Arens kjøkkeninnredning fra 2020 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte plater over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle -/fryseskap fra Bosch. Flexit kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksmerker og skader. Benkeplater har synlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.



Benkeplater har synlige skader



Benkeplater har synlige skader



Benkeplater har synlige skader

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og Flexit kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygd sisterne, vegghengt porselensevant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Skjulte vannrør i plast (rør-i-rør). Vannfordelerskap, Waterguard og siklemikk/overløp. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Synlig sprekk i veggflis under toalett, samt under det nedre fordelerskapet. Servanten er noe løs.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Synlig sprekk i veggflis under toalett,



Synlig sprekk i veggflis under det nedre fordelerskapet



Servanten er noe løs

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap. Det er vannfordelerskap i toalettrom og på bad/wc i 2.etg. Fordelerskapene har overløp til gulv. Vannmåler og lokale stoppekraner er lokalisert i vannfordelerskap. Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Hovedstoppekran



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk avløpsrør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom, samt avsug/avtrekk fra bod, kjøkken, toalettrom og våtrom. Ventilasjonsaggregat er lokalisert i bod i 2.etg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



Ventilasjonsaggregat

TG RØ Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg/fjernvarme. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke

takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Downlights i entré, toalettrom og på bad/wc. TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og sprinkleranlegg.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme. Gulvvarme i entré, toalettrom og på bad/wc. Fordelerskap for vannbåren varme er lokalisert i stue, toalettrom og på bad/wc. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.



Fordelerskap varme



Fordelerskap varme



Fordelerskap varme

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

400V TN-C-S systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i bod under trapp: 16 fordelingskurser med jordfeilautomater. Hovedsikring og digital strømavleser er lokalisert i utvendig el-skap ved inngangspartiet. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2020: Nyinstallasjon utført av Kodumajatehase AS. Det foreligger ble ikke frmvist samsvarserklæring. Det foreligger ferdigattest for bygningsmassen.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering antas utført etter normale metoder for byggeåret. Støpt betongsåle, ingen rom under terreng. Ukjent type dreneringsforhold. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Støpt betongsåle. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er forholdsvis flatt terreng på begge sider av bygningen. Det er bygget terrasseplatting på begge sider, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra husvegg/grunnmur.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold i 1.etg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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.



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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	32			32	9
2.Etasje	43			43	
1.Etasje	43	5		48	27
SUM	**118**	**5**			**36**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Stue		
2.Etasje	Gang, bad/wc, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, bod u/trapp	Sportsbod	

Kommentar

3.Etasje: Stue med utgang til sydvendt takterrasse på ca. 9 m² (TBA). Takhøyden er ca. 2,51 m.

2.Etasje: Gang, bod, bad/wc og 3 soverom.

1.Etasje: Entré, toalettrom, bod u/trapp, kjøkken og stue. Takhøyden er ca. 2,51 m. Utgang fra stue til sydvendt terrasseplatting på ca. 17 m² (TBA). Nordvendt terrasseplatting ved inngangssiden på ca. 10 m² (TBA). Sportsbod på ca. 5 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 22.12.2017.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	114	4

Kommentar

Rekkehus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Yasar Rashid Shakir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	804		0	4490.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kåre B. Werners Gate 47

Hjemmelshaver
Tunveien Borettslag 3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/Tunveien Borettslag 3	921483376	21	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Yasar Rashid Shakir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
21	5 000	2 360 000	38 911	*31.12.2025*	3 499 661	*13.03.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert på Lørenskog. Gangavstand til Metro senter, daglige servicetilbud og et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til offentlig kommunikasjon med tog- og bussforbindelser. Gangavstand til bussterminalen med bussavganger mot bl.a. Lillestrøm og Oslo Sentrum. Ca. 3 km til Lørenskog togstasjon. Gangavstand til Lørenskog Hus med bl.a. kulturelle arrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjeneste m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Rådhusparken og Langvannet, samt enkel adkomst til Østmarka forøvrig. Nærhet til Losby Gods med golfanlegg, SATS har treningssenter samt aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og Fjellhamar. Kort vei til barnehager samt Solheim barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Ca. 15 km til Oslo sentrum og 7 km til Lillestrøm.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 4 490,10 m² opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal. Boligen disponerer ideel andel av tomt på begge sider opparbeidet med terrasseplatting.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgør kr. 27.537,- pr.mnd. (inkl.bla. nedbetaling av andel renter og avdrag, garasje, felles bygningsforsikring, kabel-tv, samt drift av borettslaget m.m).

Boder: Sportsbod på ca. 5 m² ved uteplass i 1.etg.

Parkering: En garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Tunveien 3 Borettslag består av 27 andeler i Kåre B. Wernersgate 1-53.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7397494			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	19.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	19.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	19.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	19.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BM5334

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yasar Rashid Shakir	9578-5999-4-2328681	2026-03-06 10:23:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kåre B. Werners gate 47, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Yasar Rashid Shakir

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3518389
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0047/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Yasar Rashid Shakir	**2026-03-06**

Identifikasjon

Yasar Rashid Shakir

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7953
TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Velkommen til årsmøte i TUNVEIEN BORETTSLAG 3

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsmelding og årsregnskap. Budsjett til orientering.
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styreleder
7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)
8. Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter
9. Forslag fra beboer: Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ
10. Forslag fra beboer: Legge steinheller foran søppelsjakt
11. Forslag fra beboer: Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring.
12. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene § 5
13. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 20
14. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 21
15. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 22
16. Avdragsfrihet

Med vennlig hilsen,
Styret i TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets forslag: Thomas Myran

Forslag til vedtak

Thomas Myran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret ber om forslag fra salen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsmelding og årsregnskap. Budsjett til orientering.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsmelding og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Styret orienterer om budsjettet

Forslag til vedtak
Årsmelding og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjettet tatt til orientering.

Vedlegg
1. ÅRSMELDING FRA STYRET.pdf
2. Budsjett 2025 - Vedtatt 161224.pdf
3. 7953 Årsregnskapet.pdf
4. Revisjonsberetning 7953.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000. Dette er til styrets medlemmer, styreleder har forhåndsgodkjent honorar fra generalforsamlingen i fjor (60.000)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 55.000

Sak 6

Valg av styreleder

Roller og kandidater

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

- Thomas Myran
  Honorar indeksreguleres pr. år fra fjorårets nivå 60.000,-

Sak 7

Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter for punktet lyder:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer."

Styrets forslag til ny ordlyd:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal også velges en representant som styremedlem inn i garasjestyret. Vedkommende har møterett i styremøte i relevante saker, men ikke stemmerett."

Styrets innstilling
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

Forslag til vedtak
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

Sak 8

Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater dette til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Ingen

Vedlegg
5. Forslag Danielsen.pdf

Sak 9

Forslag fra beboer: Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er positive til å bestille dette

Forslag til vedtak

Det bestilles vedlikehold av grunnen under sykkelstativet

Sak 10

Forslag fra beboer: Legge steinheller foran søppelsjakt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Det bestilles steinheller foran søppelsjakt

Sak 11

Forslag fra beboer: Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret er usikker på om det foreligger reguleringer eller regler som hindrer dette, men er positive til å utrede problemstillingen

Forslag til vedtak

Styret bes utrede problemstillingen, og om ingen regelverk hindrer dette, bestille nødvendig hinder for å hindre gjennomkjøring.

Sak 12

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene § 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tillegget er vist i rødt. Selve vedtagelsen av nye vedtekter skjer i Garasjesameiets årsmøte, men vi må "vedta" om vi skal gå for forslagene der som deltaker/forslagsstiller inn i det sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette vedtas

Forslag til vedtak

Vedtatt

Vedlegg

6. 7954 Tunveien Garasjesameie_UTKAST NYE VEDTEKTER.pdf

Sak 13

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 20

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette vedtas

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 14

Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 21

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt foreslått, vist i rødt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette vedtas.

Forslag til vedtak
Vedtatt

Sak 15
Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 22

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling
Styret innstiller å at dette vedtas

Forslag til vedtak
Vedtatt

Sak 16
Avdragsfrihet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har fått en noen henvendelser om dette, og ønsker at årsmøtet skal avgjøre dette.

Vedlegget viser en illustrering av hvordan dette påvirker kommende månedsbetalinger om man utsetter avdragene.

Styret vet ikke OM man kan få til dette med Obos Bank, et vedtak i saken betyr bare at styret skal SØKE om det som ev. vedtas, og håndtere det deretter.

Ved feks søknad om 3 eller 5 år, kan det hende at Obos Bank ikke aksepterer lengden, og styret skal da søke å få godkjent så lang periode som mulig.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avdragsfrihet
- Mot Avdragsfrihet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 1 - ett - år
2. Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 3 - tre - år
3. Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 5 - fem - år

Vedlegg

7. Simulering.pdf

ÅRSMELDING FRA STYRET
for året 2024

Tunveien 3 Borettslag

Org.nr.: 921 483 376



Om borettslaget

Tunveien 3 Borettslag består av 27 andeler i Kåre B. Wernersgate 1-53.

Borettslaget ble stiftet i 2018, som ett av 3 «like» borettslag i Tunveien. Borettslagene har sammet et garasjesameie.

Styret

Styret har for året 2024 bestått av:

Styrets leder: Thomas Myran

Styremedlemmer:

Carina Stjern Evensen
Joel Mendes

Varamedlem:

Xing Ning She

Representant garasjestyret:

Mads Skogen

Styrets arbeid

I 2024 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, forenkling av drift og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret. Herunder oppfølging av tvangssalg av andel 1.

Salget av andelen ga dessverre et underskudd, som medfører likviditetsbelastning for borettslaget, denne er avtalt med OBOS Factoring AS' at fordeles over 3 år.

Garasjesameiet har en pågående sak med utbygger, som også følges opp av styret. Styret valgte derfor ila året å innlemme Mads Skogen i enkelte av styremøtene.

Vi har byttet kontaktperson i OBOS iløpet av året, noe som har medført noe merarbeide.

Vedlikeholdsarbeid

Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av beboerne selv men også av innleide ressurser.

Borettslaget vedtok i fjor at arbeider som oljing osv., skal utføres på dugnad. Dette er initielt med på å holde kostnadene nede, men om det ikke utføres, kan det på lang sikt medføre økte vedlikeholdskostnader.

Styret er positiv til dugnad – så lenge alle bidrar!

Økonomi

Basert på den generelle økningen av priser i samfunnet, på lån osv., så ble husleien økt drastisk igjennom året. Dette skyldes hovedsakelig at kostnadene fra oppstart til i år har vært holdt kunstig nede, med kun kostnader på absolutt minimum, ikke noe avsetning til fremtidig vedlikehold osv. Dette har ikke vært en heldig styring, og styret for 2024 fikk da det uheldige oppgaven med å gjenopprette en sunn økonomi i borettslaget.

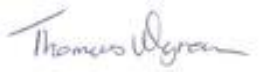
Borettslaget har lån i OBOSbanken. Selv om lånene har gunstig rente, utgjør rentekostnaden et større beløp hver måned. Det er sannsynlig at renten går ned i 2025. P.t. er det ikke avklart om man skal søke utsettelse av aktivisering av adragsbetaling eller ikke. Styret ønsker at Generalforsamlingen skal avgjøre dette.

Forretningsfører er OBOS.

Forsikring

Borettslaget har sin forsikring i Tryg Forsikring, som omfatter byggene og ansvarsdekning for borettslaget og styret. I 2024 har det ikke vært forsikringssaker av betydning.

Oslo, 15.05.25



Thomas Myran
Styrets leder

Carina Stjern Evensen*

Joel Mendes*

*digitalt godkjent/signert

BUDSJETT 2025 - TUNVEIEN 3

	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Regnskap hittil i år	Budsjett 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5608455	7100000	5998653	7100000
ANDRE INNTEKTER	10000	0	9700	0
INNTEKTER	**5618455**	**7100000**	**6008353**	**7100000**
PERSONALKOSTNADER	-5640	-8056	-7755	8000
STYREHONORAR	-40000	-55000	-66249	55000
REVISJONSHONORAR	-7013	-7300	0	8000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-78175	-82865	-82202	87000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-11175	-12000	-25096	12000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18448	0	-135392	131500
FORSIKRINGER	-135115	-146007	-159125	170000
KOMMUNALE AVGIFTER	-650523	-1346933	-793845	1340000
KOSTNADER SAMEIE	-108000	0	-126000	129999
ENERGI / FYRING	-384795	-90000	-65070	90000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-132049	-217215	-138468	226000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90837	-69250	-15150	60000
DRIFTSKOSTNADER	**-1661770**	**-2034626**	**-1614353**	**2317499**
Innbetalt andel fellesgjeld	0	0	12320000	0
DRIFTSRESULTAT	**3956685**	**5065374**	**16714000**	**4782501**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	4451	0	0	0
FINANSKOSTNADER	-3912349	-4599000	-4295515	4026000
FINANSPOSTER	**-3907898**	**-4599000**	**-4295515**	**-4026000**
RESULTAT	**48787**	**466374**	**12418485**	**756501**
AVDRAG PÅ LÅN	0	0	12320000	446000
ENDRING LIKVIDITET	**48787**	**466374**	**98485**	**310501**

TUNVEIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR. 921 483 376, KUNDENR. 7953

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**380 433**	**331 646**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 410 747	48 787
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-12 320 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**90 747**	**48 787**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**471 180**	**380 433**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	394 061	1 020 131
Kortsiktig gjeld	77 119	-639 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**471 180**	**380 433**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

TUNVEIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR. 921 483 376, KUNDENR. 7953

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 312 569	0	4 741 764	4 741 764
Innkrevde felleskostnader	2	1 216 226	5 608 455	2 358 236	2 358 236
Andre inntekter	3	9 700	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 538 495**	**5 618 455**	**7 100 000**	**7 100 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 640	-8 056	-8 000
Styrehonorar	5	-54 999	-40 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-5 892	-7 013	-7 300	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 203	-78 175	-82 865	-87 000
Konsulenthonorar	7	-71 210	-11 175	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-146 980	-18 448	0	-131 500
Forsikringer		-159 125	-135 115	-146 007	-170 000
Kommunale avgifter	9	-146 601	-650 523	-1 346 933	-1 340 000
Kostnader sameie		-126 000	-108 000	0	-129 999
Energi/fyring	10	-162 557	-384 795	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 468	-132 049	-217 215	-226 000
Andre driftskostnader	11	-35 275	-90 837	-69 250	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 137 064**	**-1 661 770**	**-2 034 626**	**-2 317 499**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 401 431**	**3 956 685**	**5 065 374**	**4 782 501**
Innbetalt andel fellesgjeld		12 320 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**16 721 431**	**3 956 685**	**5 065 374**	**4 782 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 962	4 451	0	0
Finanskostnader	13	-4 312 646	-3 912 349	-4 599 000	-4 026 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 310 684**	**-3 907 898**	**-4 599 000**	**-4 026 000**
ÅRSRESULTAT		**12 410 747**	**48 787**	**466 374**	**756 501**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 410 747	0		
Til annen egenkapital		0	48 787		

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

TUNVEIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR. 921 483 376, KUNDENR. 7953

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	107 250 000	107 250 000
Tomt		44 000 000	44 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**151 250 000**	**151 250 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		126 909	117 116
Andre kortsiktige fordringer	15	120 228	62 551
Energiavregning	16	128 684	121 666
Driftskonto OBOS-banken		146 871	716 401
Sparekonto OBOS-banken		52	2 397
SUM OMLØPSMIDLER		**522 744**	**1 020 131**
SUM EIENDELER		**151 772 744**	**152 270 131**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital	17	19 026 180	6 615 433
SUM EGENKAPITAL		**19 161 180**	**6 750 433**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	72 060 000	84 380 000
Borettsinnskudd	19	60 500 000	60 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**132 560 000**	**144 880 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 619	236 523
Påløpte renter		22 012	403 175
Annen kortsiktig gjeld	20	9 933	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**51 564**	**639 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**151 772 744**	**152 270 131**
Pantstillelse	21	151 250 000	151 250 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.04.2025
Styret i Tunveien Borettslag 3

Thomas Myran Carina Stjern Evensen Joel F. Da Silva Mendes

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	986 600
Garasjeleie	117 450
Kabel-TV	96 876
Leie garasje	15 300
Kapitalkostnader på IN-lån	4 306 360
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 209
Overført til kapitalkostnader	-4 312 569
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 216 226**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	9 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 999.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 892.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 096
Andre konsulenthonorarer	-35 801
SUM KONSULENTHONORAR	**-71 210**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 214
Drift/vedlikehold VVS	-5 094
Drift/vedlikehold elektro	-6 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 312
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 009
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 713
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-582
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-146 980**

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

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 517
Renovasjonsavgift	-142 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-146 601**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-162 557
SUM ENERGI / FYRING	**-162 557**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 850
Andre fremmede tjenester	-9 568
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 250
Andre kontorkostnader	-184
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-35 275**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52
SUM FINANSINNTEKTER	**1 962**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 312 569
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 312 646**

NOTE: 14
BYGNINGER

Bygninger	107 250 000
SUM BYGNINGER	**107 250 000**

Tomten ble kjøpt i 2019.
Gnr.100/bnr.804
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	22 200
Fordringer tillitsvalgte	4 564
Vann	93 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**120 228**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-963 788
SUM INNTEKTER	**-963 788**

KOSTNADER

Techem	20 583
Fjernvarme	518 109
Vann	553 780
SUM KOSTNADER	**1 092 472**

SUM ENERGIAVREGNING	**128 684**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	336 180
Egenkapital fra IN tidligere år	6 370 000
Egenkapital fra IN 2024	12 320 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**19 026 180**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS-banken)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,42 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-90 750 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	6 370 000	
Nedbetalt i år, IN	12 320 000	
		-72 060 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-72 060 000**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

	Første avdrag er 30/09-2025 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2025
10	50
25	3 850
15, 24	4 400
18	4 450
3, 4, 7, 8, 21, 26	5 450
12, 13, 16, 20, 27	5 500
5, 6	5 550
2	5 600
1	5 650
9, 17	5 700

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-60 500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-60 500 000**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Energiavregning - avsatt akonto fjernverme	-9 933
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 933**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	60 500 000
Pantelån	72 060 000
Beregnede IN-forpliktelser	18 690 000
TOTALT	**151 250 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	107 250 000
Tomt	44 000 000
TOTALT	**151 250 000**

Transaksjon 09222115557546836469 Signert TM, CSE, JFDSM

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546836469

Dokument

7953 Årsregnskapet
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-05-15 11:03:01 CEST (+0200) av Marte Guldahl (MG)
Ferdigstilt den 2025-05-15 13:44:48 CEST (+0200)

Initiativtaker

Marte Guldahl (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marte.guldahl@obos.no

Underskriverne

Thomas Myran (TM)
kjolshunn@styrerommet.no
+4741929900
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Thomas Myran"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-03-05 10:28:19 CET (+0100)
Signert 2025-05-15 13:44:48 CEST (+0200)

Carina Stjern Evensen (CSE)
evensen-carina.stjern@sas.no
+4795717653
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Carina Stjern Evensen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-05 16:53:06 CEST (+0200)
Signert 2025-05-15 11:17:41 CEST (+0200)

Joel Filipe Da Silva Mendes (JFDSM)
j.mendes85@gmail.com
+4799683390
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Joel F Da Silva Mendes"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-11-11 20:17:37 CET (+0100)
Signert 2025-05-15 12:45:12 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546836469

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TUNVEIEN BORETTSLAG 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E8T3T-1GEW8-0WF23-KIWYS-EPHYW-DE5KA

Thomas Myran

Fra: Ingvild Danielsen på Vibbo <melding-tunveien-3@vibbo.no>
Sendt: mandag 5. mai 2025 23:57
Til: TUNVEIEN BORETTSLAG 3
Emne: Saker til Generalforsamling - TUNVEIEN BORETTSLAG 3



TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Melding til **Styret**

Saker til Generalforsamling

Trivselsregler:

• Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter

Vi bor svært tett, og det er svært forstyrrende når beboere fyller hele terrassen med leker, trampoline, basseng, sklie og sykler.

Det er et stort fellesområde som barna har tatt helt beslag på, så det bør kunne forventes at i allefall markterrasse og/eller terrasse oppe kan få nytes noe friere fra hylende barn og støy. Kostnadene for bruk og vedlikehold dekkes ikke kun av barnefamilier men av alle, men det er barn som forsøpler og sliter på fellesområdene.

Terrassene er hverken dimensjonert eller vil tåle slitasjen av trampoliner og store mengder vann fra større basseng. En økt vedlikeholdskostnad vil jeg tro ingen ønsker!

Vedlikehold

•Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ for et par år siden. Det ser ikke pent ut etter et helt meningsløst tiltak da singel ble fjernet under sykkelstativ. Det er nå gjørme, søppel og ugress som er resultatet.

•Legge steinheller foran søppelsjakt for å unngå grus som sparkes utover.

•Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring. Både beboere, besøkende og Posten mfl bruker fellesområdet som «naturlig» gjennomkjøring - noe det ikke er. I tillegg til ureglementert kjøring, er det både støyende, forurensende og

sikkerhetsmessig uforsvarlig. Har erfart å komme ut fra Tunhuset, hvor biler har kommet raskt rundt svingen v/brannoppstilling. Det var fokus på bilkjøring tidligere, men nå virker det som at det småbarnsfamilier som foretrekker å heller kjøre på tunet, enn å bære/trille barnevogner fra garasjen.

Melding fra:
Ingvild Danielsen, eier
Leilighetsnr. 22 - Andelsnr. 22
Kåre B. Werners Gate 45
928 40 689
ingvild.danielsen@dnb.no

Svar på Vibbo

Svar på denne e-posten for å følge opp meldingen



VEDTEKTER

for

TUNVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr 100 bnr 806 i Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Tunveien Garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter anlegg med parkeringsplasser, boder og tekniske rom / spesialrom beliggende under eiendommene 100/791, 100/805 og 100/804. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 100 bnr 806.

Garasjeanlegget
Eiendomsgrensene for gnr. 100 bnr. 806 fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg 1, 2 og 3

§ 3 Sameiebrøk og sameiere
Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

De tre boligselskapene som har en eierandel i Sameiet er **borettslag.** I tillegg er x p-plasser eiet av andre (privatpersoner eller firmaer)
Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på antall p-plasser (3 eierandeler pr. plass) og antall boder(1 eierandel pr. bod).

Eiere av p-plasser	
Tunveien 1 Brl, org.nr. 921 483 325	188/389 (48 p-plasser + 44 boder)
Tunveien 2 Brl, org.nr. 821 483 352	81/389 (21 p-plasser + 18 boder)
Tunveien 3 Brl, org.nr. 921 483 376	96/389 (32 p-plasser)
Tunveien Rekkehus AS org.nr. 916 555 636	24/389 (8 p-plasser)

§ 4
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommer som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 1, skal brukes til gjesteparkering. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er Sameiet uvedkommende.

Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er kun tillatt å parkere ett kjøretøy per parkeringsplass. Dette gjelder både for personbiler og andre typer kjøretøy.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Borettslagene kan ikke avhende sine eierandeler.
Parkeringsplassene kan omsettes fritt også til andre enn eiere av borettslagsandel i et av de tre borettslagene.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers leilighet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10
Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver for hver eierandel de eier ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning for å avgjøre saken.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.

3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.

4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 9 medlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det skal tilstrebes at de tre største eierne har like mange medlemmer og minst et styremedlem hver.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene og tekniske rom som sameieren iht. Bruksplanen, vedlegg 2, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som eventuelt velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

§ 20
Videoovervåking

Sameiet har installert videoovervåking i garasjeanlegget for å øke sikkerheten og beskytte eiendommen mot hærverk og tyveri.

§ 21
Bruk av eksternt selskap for håndheving av regler

Sameiet har myndighet til å inngå avtaler med eksterne selskaper for å håndheve reglene for bruk av sameiets eiendom.

§ 21
Elbillading

Sameiet har rett til å bestemme hvilke selskaper som skal benyttes for installasjon og drift av elbilladere i garasjeanlegget. Styret skal også fastsette hvordan kostnadene for elbillading skal fordeles og faktureres til sameierne. Sameiet skal sørge for at elbilladere installeres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Sameierne plikter å følge de retningslinjer og bestemmelser som styret fastsetter for bruk av elbilladere..

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser og fordeling p-plasser
2. Tegning med bodfordeling
3. Tegning med fordeling av eventuelle tekniskerom

Hus 1

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 89	1	**10**	35	R10	H0101
Kåre B. Werners gate 87	2	**11**	1	R11	H0101
Kåre B. Werners gate 85	3	**12**	2	R12	H0101
Kåre B. Werners gate 83	4	**13**	7	R13	H0101
Kåre B. Werners gate 81	5	**14**	8	R14	H0101
Kåre B. Werners gate 79	6	**15**	10	R15	H0101
Kåre B. Werners gate 77	7	**16**	21	R16	H0101
Kåre B. Werners gate 75	8	**17**	20	R17	H0101
Kåre B. Werners gate 73	9	**18**	19	R18	H0101

Hus 2

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 71	10	**1**	11	R1	H0101
Kåre B. Werners gate 69	11	**2**	23	R2	H0101
Kåre B. Werners gate 67	12	**3**	27	R3	H0101
Kåre B. Werners gate 65	13	**4**	3	R4	H0101
Kåre B. Werners gate 63	14	**5**	4 og 5	R5	H0101
Kåre B. Werners gate 61	15	**6**	7	R6	H0101
Kåre B. Werners gate 59	16	**7**	26	R7	H0101
Kåre B. Werners gate 57	17	**8**	56	R8	H0101
Kåre B. Werners gate 55	18	**9**	9	R9	H0101

Hus 3

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 1	19	**1**	42		H0101
Kåre B. Werners gate 3	20	**2**	43		H0101
Kåre B. Werners gate 5	21	**3**	34		H0101
Kåre B. Werners gate 7	22	**4**	24		H0101
Kåre B. Werners gate 9	23	**5**	44		H0101
Kåre B. Werners gate 11	24	**6**	45		H0101
Kåre B. Werners gate 13	25	**7**	32		H0101
Kåre B. Werners gate 15	26	**8**	46		H0101
Kåre B. Werners gate 17	27	**9**	36A		H0101

Hus 4

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 19	28	**17**	28A		H0101
Kåre B. Werners gate 21	29	**16**	65		H0101
Kåre B. Werners gate 23	30	**15**	47		H0101
Kåre B. Werners gate 25	31	**14**	28B		H0101
Kåre B. Werners gate 27	32	**13**	36B og 37		H0101
Kåre B. Werners gate 29	33	**12**	38		H0101
Kåre B. Werners gate 31	34	**11**	48		H0101
Kåre B. Werners gate 33	35	**10**	17		H0101

Hus 5

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 35	36	**27**	29 og 30		H0101
Kåre B. Werners gate 37	37	**26**	18		H0101
Kåre B. Werners gate 39	38	**25**	49		H0101
Kåre B. Werners gate 41	39	**24**	33		H0101
Kåre B. Werners gate 43	40	**23**	12		H0101
Kåre B. Werners gate 45	41	**22**	13		H0101
Kåre B. Werners gate 47	42	**21**	31		H0101
Kåre B. Werners gate 49	43	**20**	15 og 16		H0101
Kåre B. Werners gate 51	44	**19**	14		H0101
Kåre B. Werners gate 53	45	**18**	39		H0101

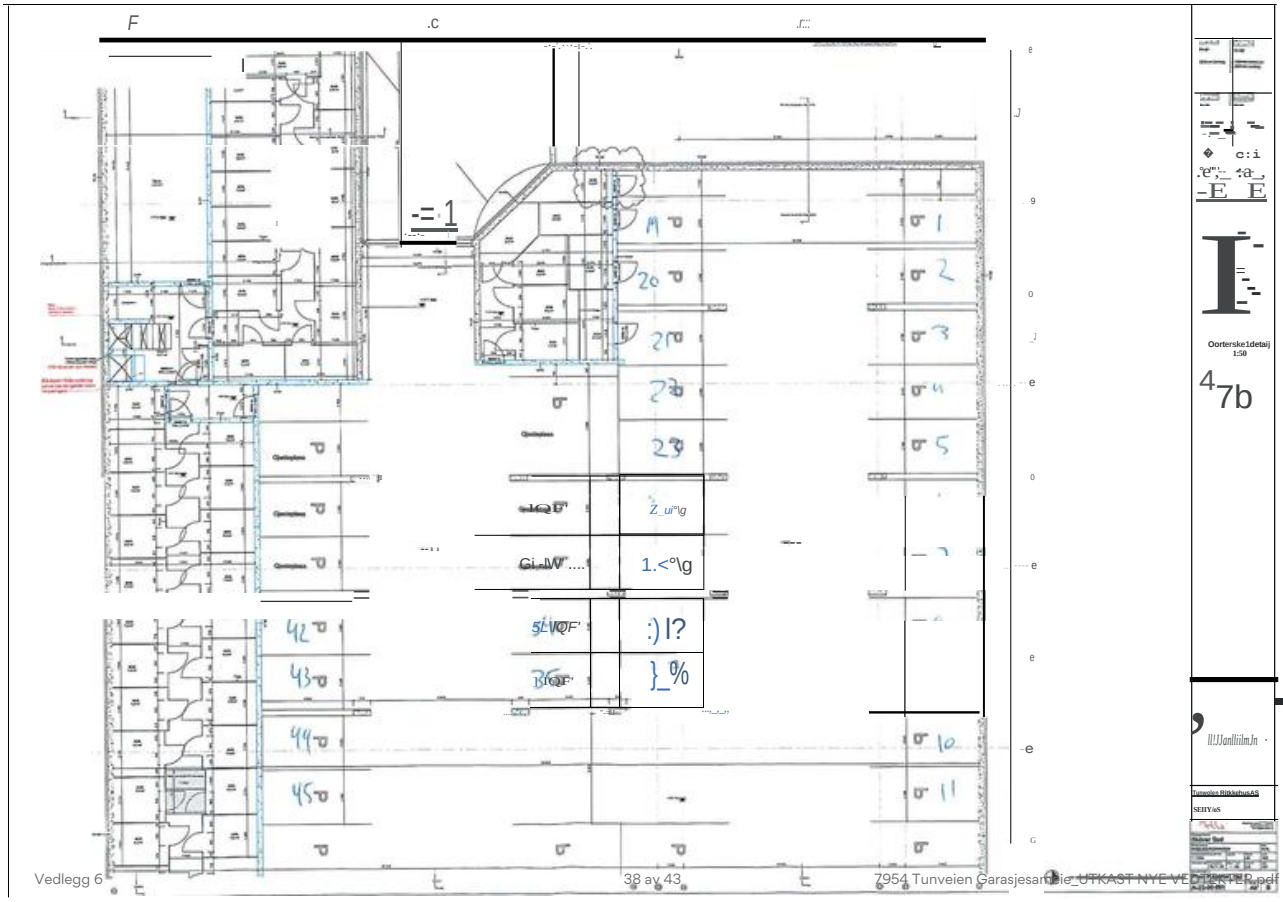
Hus A

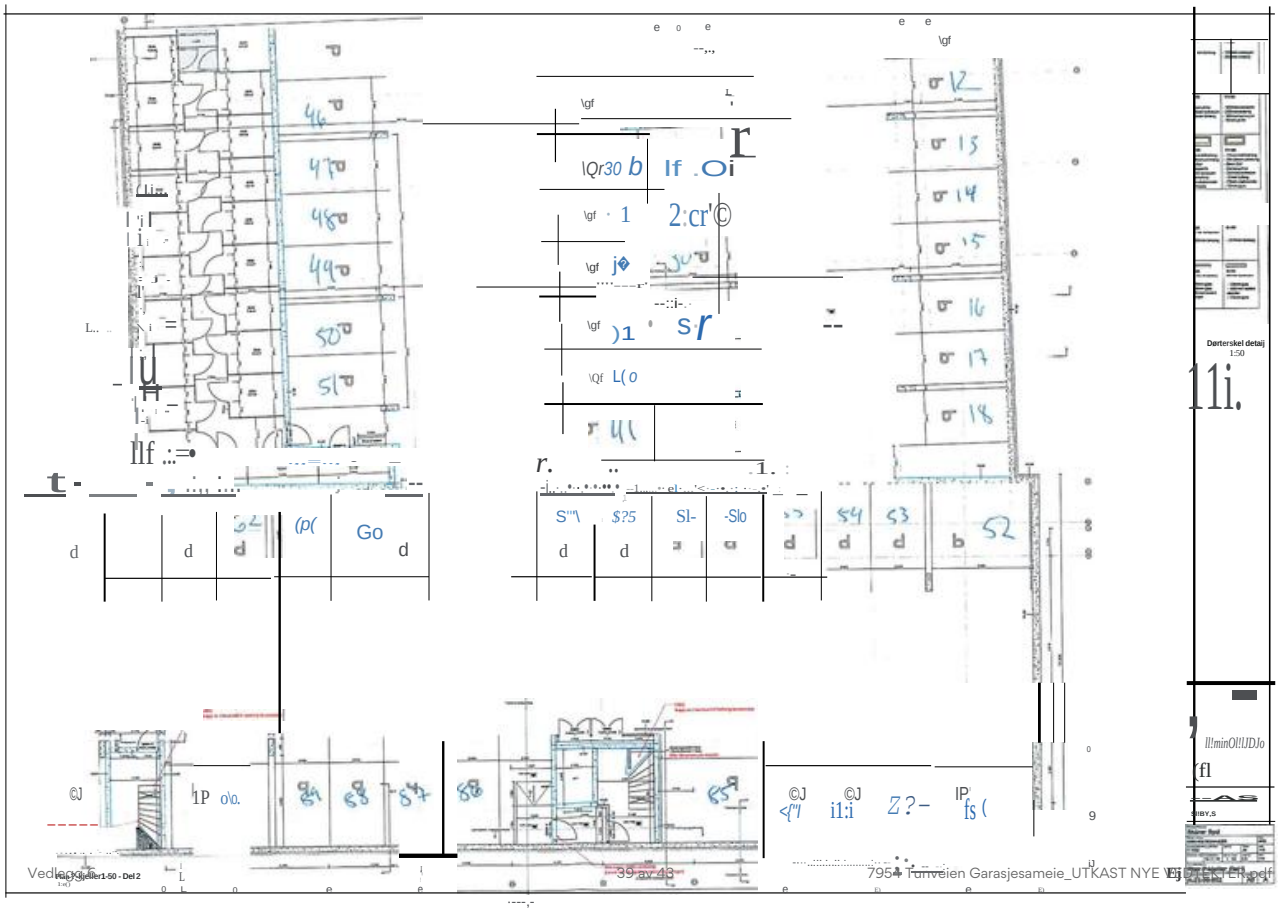
Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 107	A-101	**1**	103	A-101	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-102	**2**	80	A-102	H0102
Kåre B. Werners gate 105	A-103	**3**	71	A-103	H0101
Kåre B. Werners gate 103	A-104	**4**	68	A-104	H0101
Kåre B. Werners gate 101	A-105	**5**	79	A-105	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-201	**6**	77	A-201	H0204
Kåre B. Werners gate 105	A-202	**7**	78	A-202	H0205
Kåre B. Werners gate 105	A-203	**8**	100	A-203	H0201
Kåre B. Werners gate 105	A-204	**9**		A-204	H0202
Kåre B. Werners gate 105	A-205	**10**	101	A-205	H0203
Kåre B. Werners gate 105	A-301	**11**	76	A-301	H0304
Kåre B. Werners gate 105	A-302	**12**	74 og 75	A-302	H0305
Kåre B. Werners gate 105	A-303	**13**	73	A-303	H0301
Kåre B. Werners gate 105	A-304	**14**	72	A-304	H0302

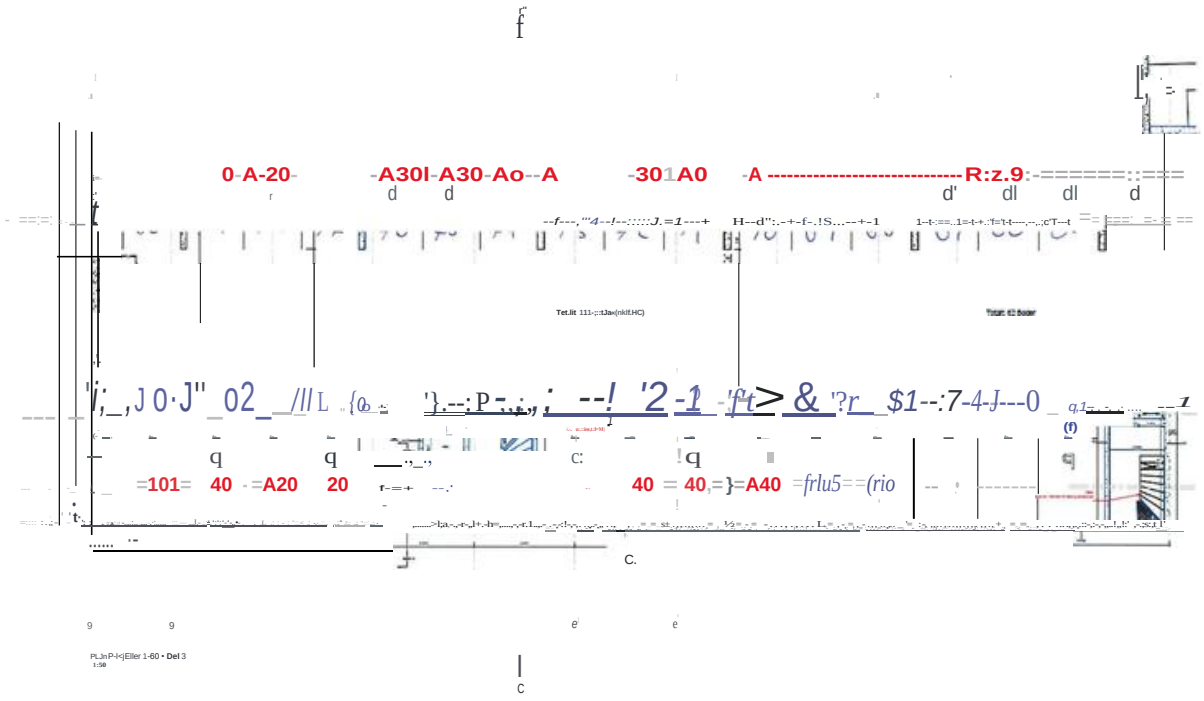
Kåre B. Werners gate 105	A-305	**15**	69	A-305	H0303
Kåre B. Werners gate 105	A-401	**16**	99	A-401	H0404
Kåre B. Werners gate 105	A-402	**17**	97 og 98	A-402	H0405
Kåre B. Werners gate 105	A-403	**18**	70	A-403	H0401
Kåre B. Werners gate 105	A-404	**19**	94	A-404	H0402
Kåre B. Werners gate 105	A-405	**20**	96	A-405	H0403

Hus B

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 99	B-101	**21**	88	B-101	H0101
Kåre B. Werners gate 97	B-102	**22**		B-102	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-103	**23**	50 og 51	B-103	H0102
Kåre B. Werners gate 95	B-104	**24**	41	B-104	H0101
Kåre B. Werners gate 93	B-105	**25**		B-105	H0101
Kåre B. Werners gate 91	B-106	**26**	60	B-106	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-201	**27**	87	B-201	H0204
Kåre B. Werners gate 95	B-202	**28**	59	B-202	H0205
Kåre B. Werners gate 95	B-203	**29**	86	B-203	H0206
Kåre B. Werners gate 95	B-204	**30**	62	B-204	H0201
Kåre B. Werners gate 95	B-205	**31**	85	B-205	H0202
Kåre B. Werners gate 95	B-206	**32**	90	B-206	H0203
Kåre B. Werners gate 95	B-301	**33**	58	B-301	H0304
Kåre B. Werners gate 95	B-302	**34**	84	B-302	H0305
Kåre B. Werners gate 95	B-303	**35**	57	B-303	H0306
Kåre B. Werners gate 95	B-304	**36**	89	B-304	H0301
Kåre B. Werners gate 95	B-305	**37**	83	B-305	H0302
Kåre B. Werners gate 95	B-306	**38**	81	B-306	H0303
Kåre B. Werners gate 95	B-401	**39**	63 og 64	B-401	H0404
Kåre B. Werners gate 95	B-402	**40**	40	B-402	H0405
Kåre B. Werners gate 95	B-403	**41**	53	B-403	H0406
Kåre B. Werners gate 95	B-404	**42**	52	B-404	H0401
Kåre B. Werners gate 95	B-405	**43**	82	B-405	H0402
Kåre B. Werners gate 95	B-406	**44**	54 og 55	B-406	H0403


Oorterske1detalj
1:50
47b


Dørterskel detalj
1:50
39 av 48
7954 Tunveien Garasjesameie_UTKAST NYE


0-A-20-
-A30l-A30-Ao--A
-301A0
-A ----------R:z.9:-=======::====
d' dl dl d
=101= 40 -=A20 20
40 = 40,=}=A40 =frlu5==(rio
C.

Modulering avdrag

Opprinnelig lånebeløp:	90 000 000		
Avdrag pr. år med 25 år restløpetid	3 600 000	300 000 pr måned	
Avdrag pr. år med 24 år restløpetid	3 750 000	312 500 pr måned	4,2 % økning
Avdrag pr. år med 22 år restløpetid	4 090 909	340 909	9,1 % økning
Avdrag pr. år med 20 år restløpetid	4 500 000	375 000 pr måned	25% økning

NB!

Premisser: Reelt lån pr. dato 63 000 000

Regnestykket over viser opprinnelig lån pr 28 enheter - dvs. uten å ta hensyn til IN innbetalinger

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7953 **Selskapsnavn:** TUNVEIEN BORETTSLAG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TUNVEIEN BORETTSLAG 3

Organisasjonsnummer: 921483376
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Thon Hotell Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets forslag: Thomas Myran

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Myran er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret ber om forslag fra salen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Myran og Mads Skogen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsmelding og årsregnskap. Budsjett til orientering.

a) Godkjenning av årsmelding og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Styret orienterer om budsjettet

> **Forslag til vedtak:**

Årsmelding og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Budsjettet tatt til orientering.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000. Dette er til styrets medlemmer, styreleder har forhåndsgodkjent honorar fra generalforsamlingen i fjor (60.000)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 55.000, styret fordelder dette selv.

✓ Vedtatt.

6. Valg av styreleder

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Myran

Følgende stilte til valg:
Thomas Myran

7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Dagens vedtekter for punktet lyder:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer."

Styrets forslag til ny ordlyd:

"8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal også velges en representant som styremedlem inn i garasjestyret. Vedkommende har møterett i styremøte i relevante saker, men ikke stemmerett."

Styrets innstilling
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

Forslag til vedtak:
Endringen av punkt 8-1 (1) vedtas

✓ Vedtatt.

8. Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn for barn under 3 år/maks 120 i diameter

Endret Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn 120cm i diameter

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater dette til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag fra beboer: Forbud mot å ha trampoliner eller basseng større enn 120 cm i diameter.**

9. Forslag fra beboer: Fylle opp med hensiktsmessig fyll som ble fjernet under sykkelstativ

Styrets innstilling
Styret er positive til å bestille dette

> **Forslag til vedtak:**
> Det ønskes vedlikehold av grunnen under sykkelstativet, og styret vil ta dette opp med de to andre borettslagene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra beboer: Legge steinheller foran søppelsjakt

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Det bestilles belegningstein eller asfalt - ev. lignende løsning som sykkelstativ - foran søppelsjakt utenfor nummer 19.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag fra beboer: Plassere en større stein mellom blokka og nederste rekke for å hindre gjennomfartskjøring.

Styrets innstilling
Styret er usikker på om det foreligger reguleringer eller regler som hindrer dette, men er positive til å utrede problemstillingen

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes utrede problemstillingen, og om ingen regelverk hindrer dette, bestille nødvendig hinder for å hindre gjennomkjøring.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene § 5

Tillegget er vist i rødt. Selve vedtagelsen av nye vedtekter skjer i Garasjesameiets årsmøte, men vi må "vedta" om vi skal gå for forslagene der som deltaker/forslagsstiller inn i det sameiet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt

✓ **Vedtatt.**

13. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 20

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas

Forslag til vedtak:
Vedtatt

✓ **Vedtatt.**

14. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 21

Nytt punkt foreslått, vist i rødt.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette vedtas.

Forslag til vedtak:
Vedtatt

✓ **Vedtatt.**

15. Forslag fra beboer: Endring av Garasjevedtektene - ny § 22

Nytt punkt foreslått, vist i rødt

Styrets innstilling
Styret innstiller å at dette vedtas

Forslag til vedtak:
Vedtatt

✓ **Vedtatt.**

16. Avdragsfrihet

Styret har fått en noen henvendelser om dette, og ønsker at årsmøtet skal avgjøre dette.

Vedlegget viser en illustrering av hvordan dette påvirker kommende månedsbetalinger om man utsetter avdragene.

Styret vet ikke OM man kan få til dette med Obos Bank, et vedtak i saken betyr bare at styret skal SØKE om det som ev. vedtas, og håndtere det deretter.

Ved feks søknad om 3 eller 5 år, kan det hende at Obos Bank ikke aksepterer lengden, og styret skal da søke å få godkjent så lang periode som mulig.

✗ **Ikke vedtatt. Det søkes ikke om utsatt avdragsfrihet.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 1 - ett - år

Forslag til vedtak 2:
Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 3 - tre - år

Forslag til vedtak 3:
Det søkes om utsettelse av avdragsbetaling i 5 - fem - år

Protokollvitner

Lørenskog, 05.06.25

Thomas Myran
Referent/møteleder

Mads Skogen
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7953
Tunveien Borettslag 3

Velkommen til årsmøte i Tunveien Borettslag 3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7953

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tunveien Borettslag 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Aamoth (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingvild Danielsen Kristiansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Flere som er valgt har trukket seg. Det velges et midlertidig styre frem til generalforsamling sene i vår (antakelig mai). Årsaken til at det må velges et midlertidig styre, er at det må være et styre som kan godkjenne regnskap m.m. NB. Selv om det står at kandidatene velges for ett år, er det frem til neste ordinære årsmøte (mai 2024).

Roller og kandidater

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

- Carina Stjern Evensen

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

- Ingvild Danielsen Kristiansen
- Syed Zahid Hussain

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.24
Selskapsnummer: 7953 **Selskapsnavn:** Tunveien Borettslag 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Helge Aamoth (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ingvild Danielsen Kristiansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Carina Stjern Evensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingvild Danielsen Kristiansen

☐ Syed Zahid Hussain

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Tunveien Borettslag 3

Organisasjonsnummer: 921483376
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. april kl. 09:00 til 8. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingvild Danielsen Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Flere som er valgt har trukket seg. Det velges et midlertidig styre frem til generalforsamling sene i vår (antakelig mai). Årsaken til at det må velges et midlertidig styre, er at det må være et styre som kan godkjenne regnskap m.m. NB. Selv om det står at kandidatene velges for ett år, er det frem til neste ordinære årsmøte (mai 2024).

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Carina Stjern Evensen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carina Stjern Evensen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Danielsen Kristiansen (12 stemmer)
Syed Zahid Hussain (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvild Danielsen Kristiansen
Syed Zahid Hussain

08.04.2024

Helge Aamoth /s/ møteleder	Ingvild Kristiansen /s/ protokollvitne

Vedtekter

for Tunveien Borettslag 3 org nr.
Vedtatt i stiftelsesmøte 06.09.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Tunveien Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i garasje- og gårdsromssameiet på Tunveien. Garasje- og gårdsromssameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Andelseiere i første etasje disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Styret sørger for vedlikehold / klipping av hekker.

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov dekkes ved at det er opprettet eget garasjesameie på egen eiendom. Parkeringsplassene eies ikke av borettslaget.

(7) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(9) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fordeles etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til kabel-TV og bredbåndstjenester fordeles likt mellom andelene.

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, såfremt annen tjenestetid ikke bestemmes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TUNVEIEN BORETTSLAG 3
Vedtatt på generalforsamling 09.09.2020
(Borettslaget har samme ordensregler som Tunveien 1 og 2. Reglene som omhandler innendørs fellesareal gjelder for fellesarealene i Tunveien 1 Borettslag og i garasjen)

1. FORMÅL
Trivselen i et borettslag avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Tunveien Borettslag 1. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre.

2. STØY
Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområder. Det skal ikke forekomme støy mellom kl. 21:00 – 07:00 på hverdager eller kl. 22:00 – 09:00 i helger og helligdager. Søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved selskaper og fester skal berørte naboer varsles på forhånd.

3. DYREHOLD
Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette kan trekke til seg mus og rotter.

4. FELLESOMRÅDER (gjelder der det eventuelt passer)
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates åpen. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner og lignende hjelpemidler kan plasseres under trappen i kjelleretasjen (utenfor heisrommet).

Det skal heller ikke oppbevares øvrige ting i fellesarealer, svalganger eller trappeoppganger, som for eksempel utenfor egen inngangsdør.

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen. Slik utsmykking må aldri gå utover brannsikkerheten og skal heller ikke vanskeliggjøre renhold.

Rekkverk skal ikke brukes til lufting av tekstiler.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

5. FASADE

Hvis det ønskes montert utvendig solskjerming skal forhåndsgodkjente farger benyttes, vennligst se vedlegg til husordensreglene. Dette for å sikre en enhetlig og pen fasade på bygget.

Maling av bygget utendørs skal ikke gjøres av den enkelte beboer.

Innsynsskjerming på balkong eller terrasse skal være i nøytrale farger og må ikke være til sjenanse for naboer.

6. TERRASSER OG BALKONGER

Balkonger og terrasser skal holdes pene og ryddige, og ikke være til sjenanse for naboer.

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Grill som er elektrisk eller av gass er tillatt til bruk på terrasser og balkonger. Kullgriller (herunder også engangsgriller) tillates ikke grunnet brannfare.

Lufting eller tørking av tøy på balkong skal gjøres under rekkverkets høyde. Risting av tøy, tepper o.l. utenfor balkongrekkverk og vinduer bør ikke gjøres av hensyn til nabo under.

7. ANTENNEANLEGG

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

8. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

9. GARASJE
Vis hensyn ved kjøring i garasje, og hold alltid lav fart. Parkering skal kun skje på egen plass.

Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende, og kun inntil 48 timer.

Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, må dette straks fjernes med egnet middel.

Det er alle beboeres ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

10. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall og papp/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Esker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Det skal aldri hensettes søppel utenfor avfallsluken. Spesialavfall eller avfall som ikke får plass i innkastluken må leveres kommunens miljøstasjon eller via andre egnede innsamlingssteder.

11. FELLESTUN
Alle har ansvar for orden og trivsel på fellestunet. Reglene om støy i punkt 2 gjelder tilsvarende.

12. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER
Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/eller vedtektene.

Ved uenighet mellom beboere skal beboer først selv forsøke å komme til enighet ved dialog med aktuell beboer(e).

VEDTEKTER

for

TUNVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr 100 bnr 806 i Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Tunveien Garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter anlegg med parkeringsplasser, boder og tekniske rom / spesialrom beliggende under eiendommene 100/791, 100/805 og 100/804. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 100 bnr 806.

Garasjeanlegget
Eiendomsgrensene for gnr. 100 bnr. 806 fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg 1, 2 og 3

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

De tre boligselskapene som har en eierandel i Sameiet er **borettslag.** I tillegg er x p-plasser eiet av andre (privatpersoner eller firmaer)
Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på antall p-plasser (3 eierandeler pr. plass) og antall boder(1 eierandel pr. bod).

Eiere av p-plasser	
Tunveien 1 Brl, org.nr. 921 483 325	188/389 (48 p-plasser + 44 boder)
Tunveien 2 Brl, org.nr. 821 483 352	81/389 (21 p-plasser + 18 boder)
Tunveien 3 Brl, org.nr. 921 483 376	96/389 (32 p-plasser)
Tunveien Rekkehus AS org.nr. 916 555 636	24/389 (8 p-plasser)

§ 4
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommer som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lik rett til å bruke p-plasser som ifølge bruksplanen, Vedlegg 1, skal brukes til gjesteparkering. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er Sameiet uvedkommende.

Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Borettslagene kan ikke avhende sine eierandeler.
Parkeringsplassene kan omsettes fritt også til andre enn eiere av borettslagsandel i et av de tre borettslagene.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers leilighet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10
Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver for hver eierandel de eier ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning for å avgjøre saken.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring i vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.

3) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.

4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 9 medlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Det skal tilstrebes at de tre største eierne har like mange medlemmer og minst et styremedlem hver.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte garasjeeiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene og tekniske rom som sameieren iht. Bruksplanen, vedlegg 2, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som eventuelt velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

Vedlegg:

1. Tegning med eiendomsgrenser og fordeling p-plasser
2. Tegning med bodfordeling
3. Tegning med fordeling av eventuelle tekniskerom

Hus 1

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 89	1	**10**	35	R10	H0101
Kåre B. Werners gate 87	2	**11**	1	R11	H0101
Kåre B. Werners gate 85	3	**12**	2	R12	H0101
Kåre B. Werners gate 83	4	**13**	7	R13	H0101
Kåre B. Werners gate 81	5	**14**	8	R14	H0101
Kåre B. Werners gate 79	6	**15**	10	R15	H0101
Kåre B. Werners gate 77	7	**16**	21 og 66	R16	H0101
Kåre B. Werners gate 75	8	**17**	20	R17	H0101
Kåre B. Werners gate 73	9	**18**	19	R18	H0101

Hus 2

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 71	10	**1**	11 og 92	R1	H0101
Kåre B. Werners gate 69	11	**2**	23	R2	H0101
Kåre B. Werners gate 67	12	**3**	27	R3	H0101
Kåre B. Werners gate 65	13	**4**	3	R4	H0101
Kåre B. Werners gate 63	14	**5**	4 og 5	R5	H0101
Kåre B. Werners gate 61	15	**6**	7	R6	H0101
Kåre B. Werners gate 59	16	**7**	26	R7	H0101
Kåre B. Werners gate 57	17	**8**	56	R8	H0101
Kåre B. Werners gate 55	18	**9**	9	R9	H0101

Hus 3

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 1	19	**1**	42		H0101
Kåre B. Werners gate 3	20	**2**	43		H0101
Kåre B. Werners gate 5	21	**3**	34		H0101
Kåre B. Werners gate 7	22	**4**	24		H0101
Kåre B. Werners gate 9	23	**5**	44		H0101
Kåre B. Werners gate 11	24	**6**	45		H0101
Kåre B. Werners gate 13	25	**7**	32		H0101
Kåre B. Werners gate 15	26	**8**	46		H0101
Kåre B. Werners gate 17	27	**9**	36A		H0101

Hus 4

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 19	28	**17**	28A		H0101
Kåre B. Werners gate 21	29	**16**	65		H0101
Kåre B. Werners gate 23	30	**15**	47		H0101
Kåre B. Werners gate 25	31	**14**	28B		H0101
Kåre B. Werners gate 27	32	**13**	36B og 37		H0101
Kåre B. Werners gate 29	33	**12**	38		H0101
Kåre B. Werners gate 31	34	**11**	48		H0101
Kåre B. Werners gate 33	35	**10**	17		H0101

Hus 5

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 35	36	**27**	29 og 30		H0101
Kåre B. Werners gate 37	37	**26**	18		H0101
Kåre B. Werners gate 39	38	**25**	49		H0101
Kåre B. Werners gate 41	39	**24**	33		H0101
Kåre B. Werners gate 43	40	**23**	12		H0101
Kåre B. Werners gate 45	41	**22**	13		H0101
Kåre B. Werners gate 47	42	**21**	31		H0101
Kåre B. Werners gate 49	43	**20**	15 og 16		H0101
Kåre B. Werners gate 51	44	**19**	14		H0101
Kåre B. Werners gate 53	45	**18**	39		H0101

Hus A

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 107	A-101	**1**	103	A-101	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-102	**2**	80	A-102	H0102
Kåre B. Werners gate 105	A-103	**3**	71	A-103	H0101
Kåre B. Werners gate 103	A-104	**4**	68	A-104	H0101
Kåre B. Werners gate 101	A-105	**5**	79	A-105	H0101
Kåre B. Werners gate 105	A-201	**6**	77 og 51	A-201	H0204
Kåre B. Werners gate 105	A-202	**7**	78 og 95	A-202	H0205
Kåre B. Werners gate 105	A-203	**8**	100	A-203	H0201
Kåre B. Werners gate 105	A-204	**9**		A-204	H0202
Kåre B. Werners gate 105	A-205	**10**	101	A-205	H0203
Kåre B. Werners gate 105	A-301	**11**	76	A-301	H0304
Kåre B. Werners gate 105	A-302	**12**	74 og 75	A-302	H0305
Kåre B. Werners gate 105	A-303	**13**	73	A-303	H0301
Kåre B. Werners gate 105	A-304	**14**	72	A-304	H0302

Kåre B. Werners gate 105	A-305	**15**	69	A-305	H0303
Kåre B. Werners gate 105	A-401	**16**	99	A-401	H0404
Kåre B. Werners gate 105	A-402	**17**	97 og 98	A-402	H0405
Kåre B. Werners gate 105	A-403	**18**	70	A-403	H0401
Kåre B. Werners gate 105	A-404	**19**	94	A-404	H0402
Kåre B. Werners gate 105	A-405	**20**	96	A-405	H0403

Hus B

Adresse	Bolig nr	**Andelsnummer**	P-plass	Bod	H nr
Kåre B. Werners gate 99	B-101	**21**	88	B-101	H0101
Kåre B. Werners gate 97	B-102	**22**		B-102	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-103	**23**	50	B-103	H0102
Kåre B. Werners gate 95	B-104	**24**	41	B-104	H0101
Kåre B. Werners gate 93	B-105	**25**		B-105	H0101
Kåre B. Werners gate 91	B-106	**26**	60	B-106	H0101
Kåre B. Werners gate 95	B-201	**27**	87	B-201	H0204
Kåre B. Werners gate 95	B-202	**28**	59	B-202	H0205
Kåre B. Werners gate 95	B-203	**29**	86	B-203	H0206
Kåre B. Werners gate 95	B-204	**30**	62	B-204	H0201
Kåre B. Werners gate 95	B-205	**31**	85	B-205	H0202
Kåre B. Werners gate 95	B-206	**32**	90	B-206	H0203
Kåre B. Werners gate 95	B-301	**33**	58	B-301	H0304
Kåre B. Werners gate 95	B-302	**34**	84	B-302	H0305
Kåre B. Werners gate 95	B-303	**35**	57	B-303	H0306
Kåre B. Werners gate 95	B-304	**36**	89	B-304	H0301
Kåre B. Werners gate 95	B-305	**37**	83	B-305	H0302
Kåre B. Werners gate 95	B-306	**38**	81	B-306	H0303
Kåre B. Werners gate 95	B-401	**39**	63 og 64	B-401	H0404
Kåre B. Werners gate 95	B-402	**40**	40	B-402	H0405
Kåre B. Werners gate 95	B-403	**41**	53	B-403	H0406
Kåre B. Werners gate 95	B-404	**42**	52	B-404	H0401
Kåre B. Werners gate 95	B-405	**43**	82	B-405	H0402
Kåre B. Werners gate 95	B-406	**44**	54 og 55	B-406	H0403

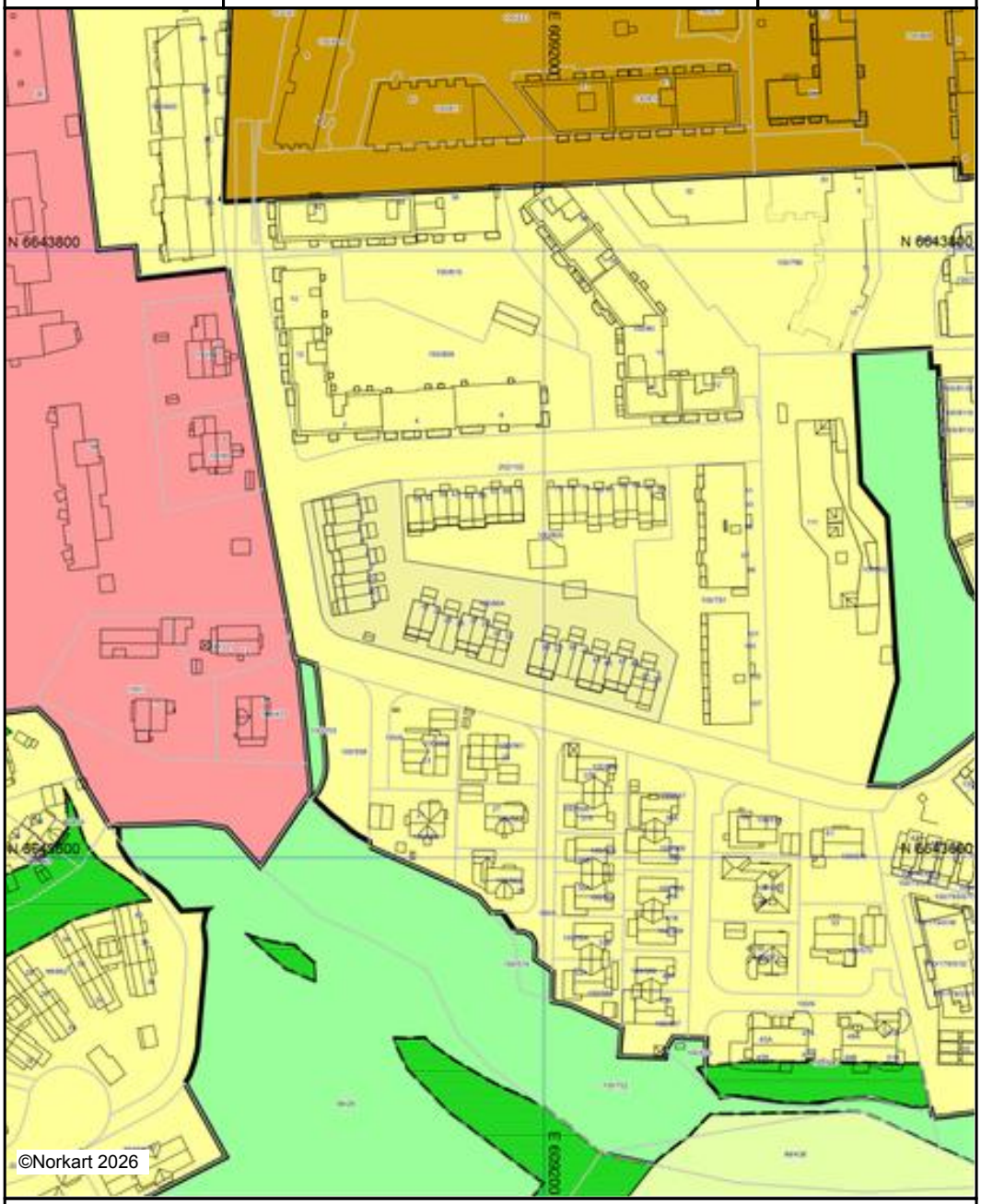
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/804
Adresse: Kåre B. Werners gate 47
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



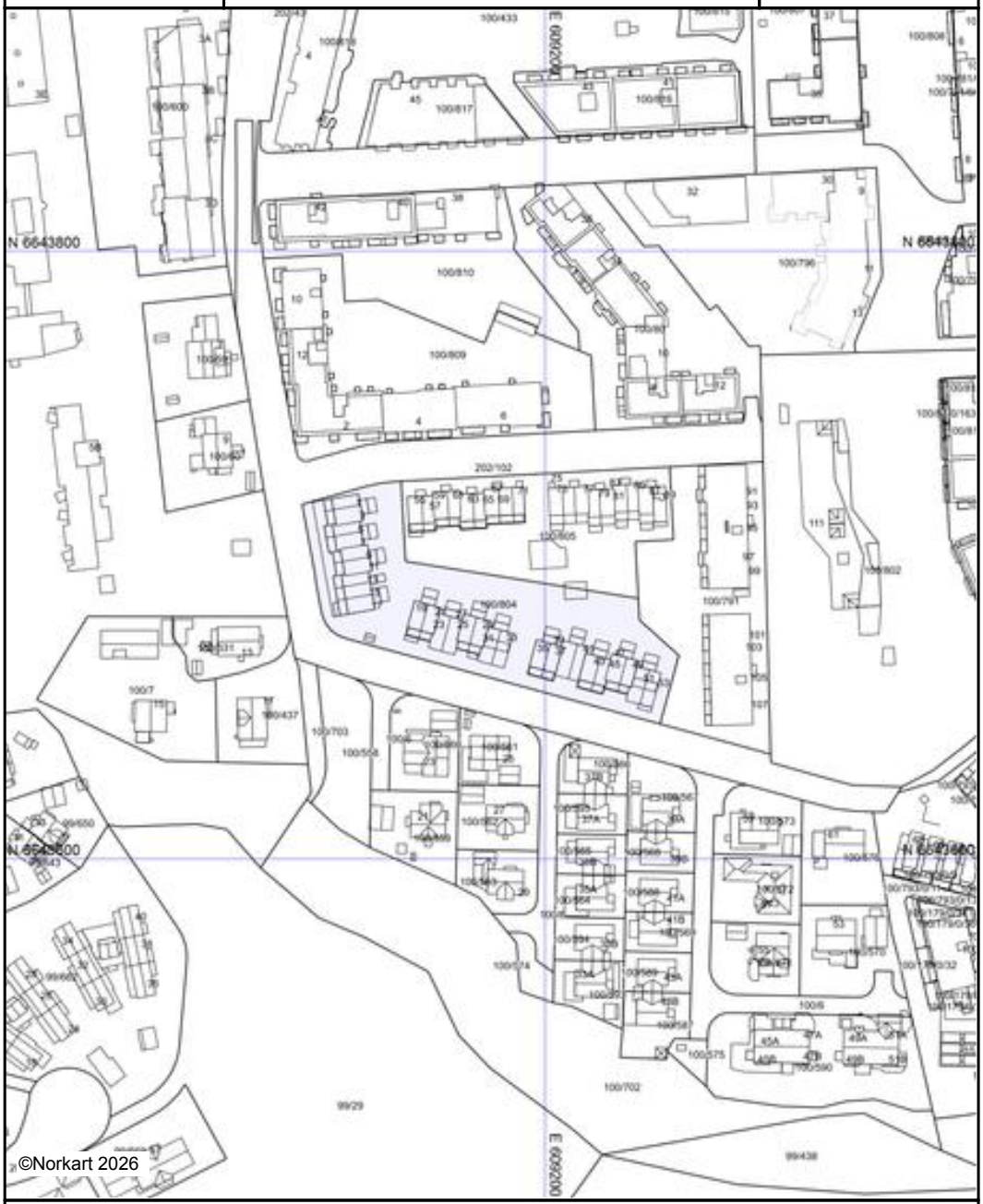
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/804
Adresse: Kåre B. Werners gate 47
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.03.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	804	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kåre B. Werners gate 47, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 490 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 490 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** C2
	Delareal 11 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

022

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg
- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur
- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur
- bolig/avfallssug (felt BA)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Dokumentasjonskrav
I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.

Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overenstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

3.3 Utnyttelse
Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

3.4 Bruk
I planområdet tillates inntil 3000m2 forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Bevertning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

3.5 Utforming
Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

3.6 Uteoppholdsarealer
Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:
- A- og B-feltene: 18m^2 felles + 7m^2 privat
- C- og D-feltene: 25 m^2 felles + 5 m^2 privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrenget skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

3.7 Atkomst og parkering
Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m^2 tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m^2 kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m2 kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

§ 4 Plan for utomhusområder
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

§6 Grøntstruktur (park)
Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

§ 7
Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

§ 8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallsuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

Oversendes administrasjonen:

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

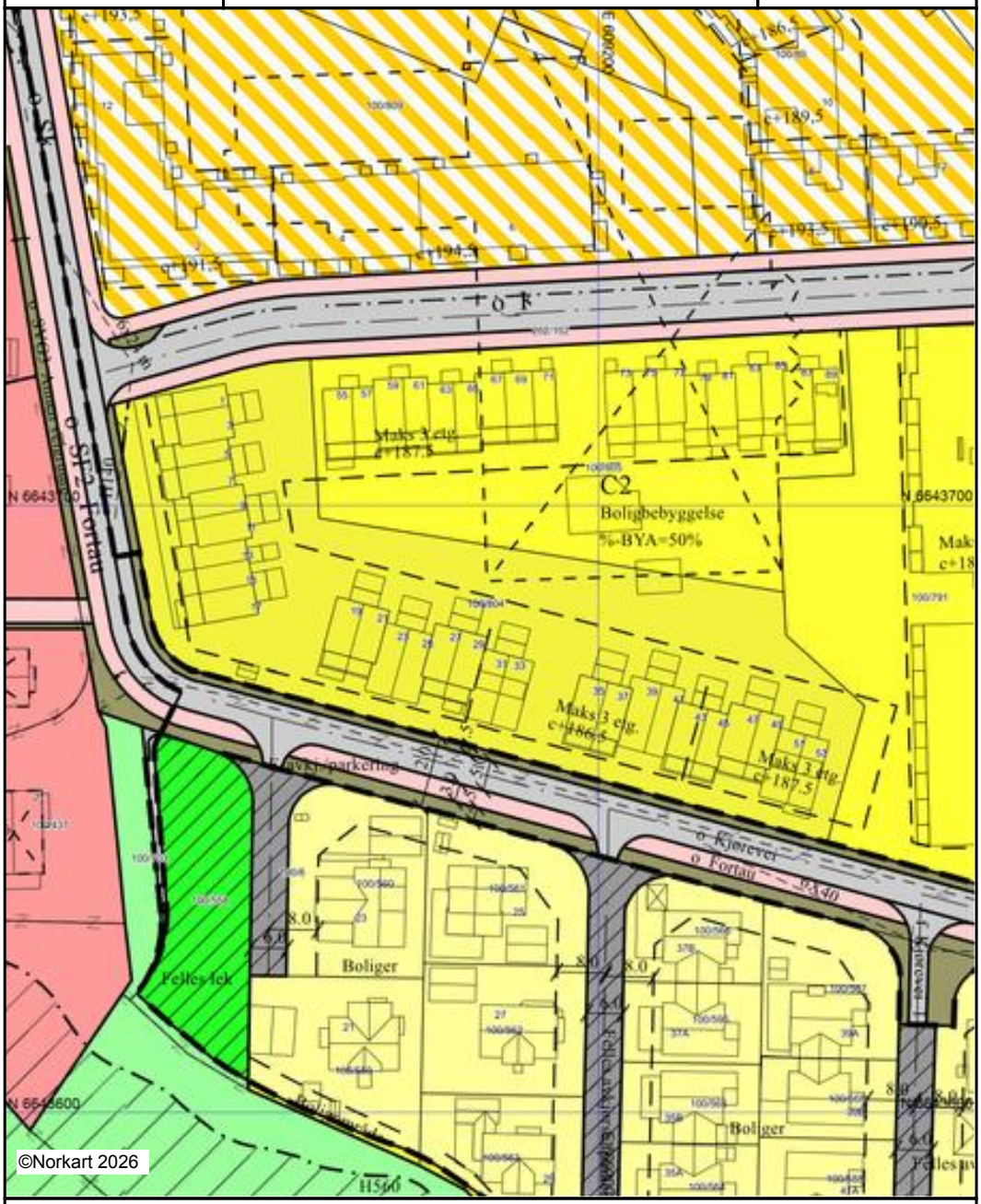
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/804
Adresse: Kåre B. Werners gate 47
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





TEGNFORKLARING

- Gress
- Gressarmering
- Grus
- Asfalt
- Belegningsstein
- Betong
- Tredekke
- Gummidekke
- Pergola
- Trafostasjon
- Møblering
- Lekeapparater
- Treningsapparater
- Belysning - pullert
- Avfalls nedkast
- Hekk
- Busker
- Tre
- Eksisterende koter
- Nye koter
- x 175.3 Punkthøyder
- Eiendomsgrense

Målestokk:
A1 - 1:250
A3 - 1:500

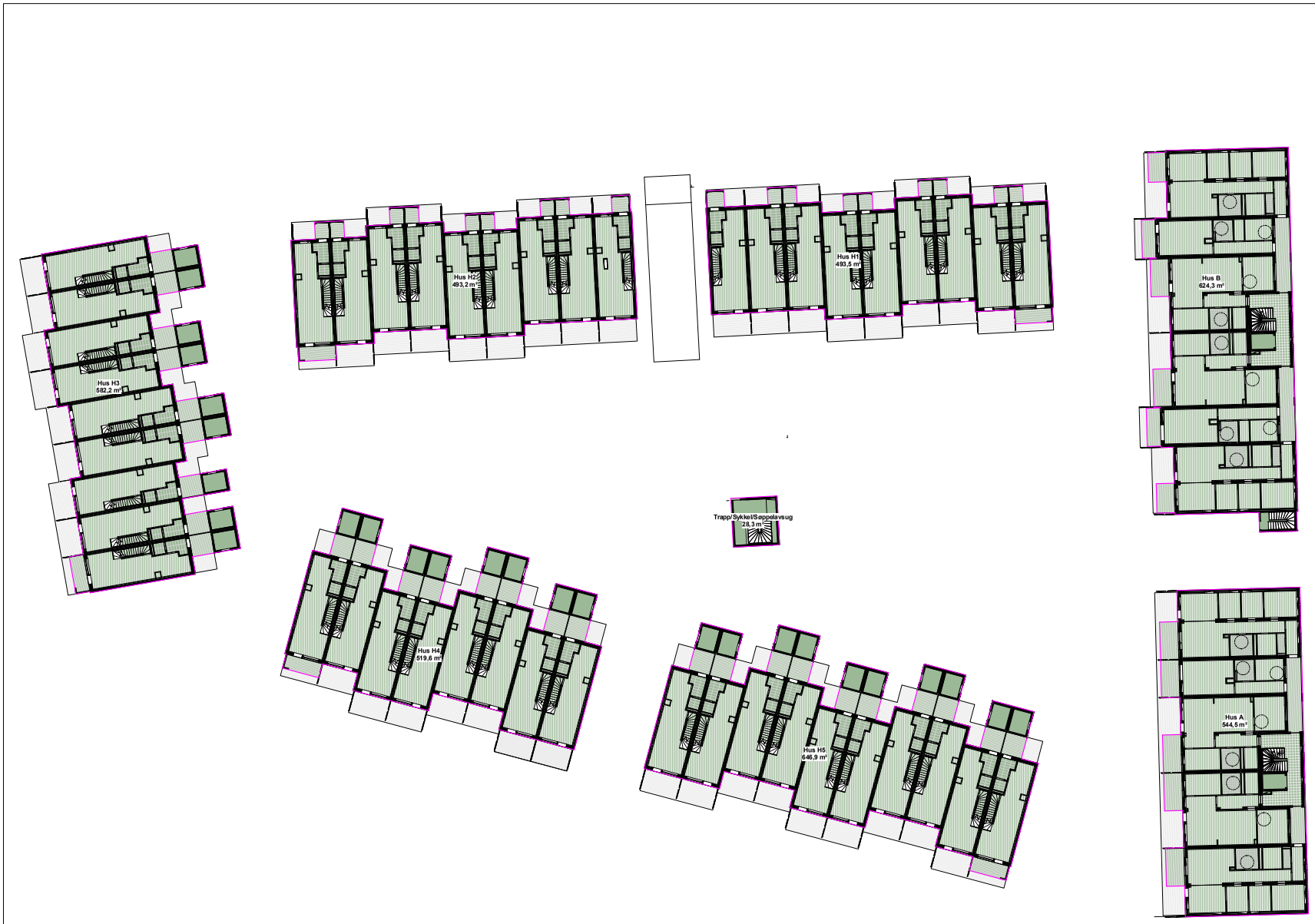
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR
A	Revidert plassering for H1, H2, H4, og H5. Skole # 19 og 21 er fjernet iht kartet. Om prosjektert trygdeleilighet H1 og H2.	27.03.18	MS	LG

LOKALISERINGSFIGUR

TILTAKSHAVER
Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Oslo Nydalen
Oslo Nydalen
Oslo Nydalen



TEGNFORKLARING

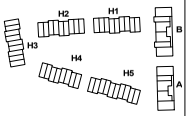
TEGNINGSGRUPPE: E

BYA

Bygg	Areal
Hus A	544,5 m²
Hus B	624,3 m²
Hus H1	493,5 m²
Hus H2	493,2 m²
Hus H3	582,2 m²
Hus H4	519,6 m²
Hus H5	646,9 m²
Trapp/Sykkel/Søppelavsug	28,3 m²
Grand total	3 932,5 m²

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	ANTB
B	Revisjon i dialog med HH, H2, H4, og H5. Rekke 6 (H1 og H2 er flyttet litt? Kjeller. Drivaksjonert inngangsparti H1 og H2	27.03.18	MS	LG
A	Rammesøknad	18.01.18	MS	LG

LOKALISERINGSBILDE



TILTAKSHAVER

Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR

TAG arkitekter
Oslo Nye gate 27, 0160 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN

Skårer Syd

TEGNESTATUS			FAG
SØKNAD/STEGNINGER			ARK
KOMBLUNR	TEGNER	TEGN	DWG
T-1683	MS	MS	100
PROSJEKTNR	TEGNDATO	MÅLESTOKK	KONTR	BNR
	22.12.17	1 : 200	LG	791

TEGNINGSNAVN

BYA

TEGNINGSNUMMER	FORMAT	REV
A-11-HH-003	A1	B

Situasjonskart



TEGNFORKLARING

TEGNINGSGRUPPE: D

- Byggegrense
- Adkomst til P-kjeller
  Søppelavsug
  Sykkelparkering
- Trafo
- Tiltaket
- Nedkjøringsrampe
- Fri siktlinjer
- Adkomst

Obs. Reguleringsplankartet viser siste gjeldende bygggegrenser.

Se tegning:
A-15-00-001 – Reguleringsplankart

Målestokk:
A3 - 1:1000
A4 - 1:2000

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
B	Revidert plassering for H1, H2, H4, og H5. Boder til H1 og H2 er flyttet til P-kjeller. Omprosjektert inngangsparti H1 og H2.	27.03.18	MS	LG
A	Rammesøknad	03.01.18	MS	LG

LOKALISERINGSFIGU

TILTAKSHAVE
Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØ

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN
Skårer Syd

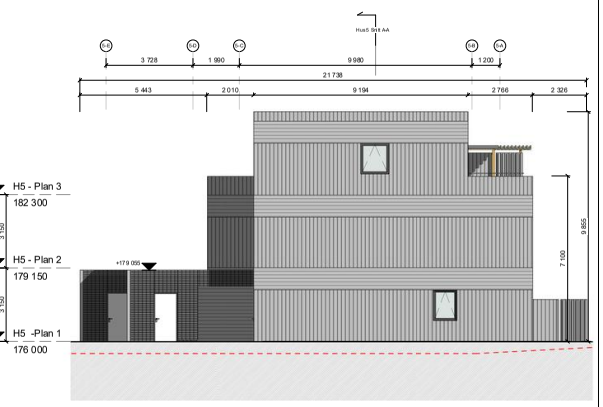
TEGN.STATU			FAG
SØKNADSTEGNINGER			ARK
KONSULENT	SAKSB.	TEGN.	GNR
T-1683	MS	MS	100
PROSJEKTNR	TEGNINGSDAT	KONTR.	BNR
	22.12.17	LG	791

TEGNINGSNAV
Situasjonsplan

TEGNINGSNUMME	FORMAT:	REV:
A-10-00-001	**A3**	**B**



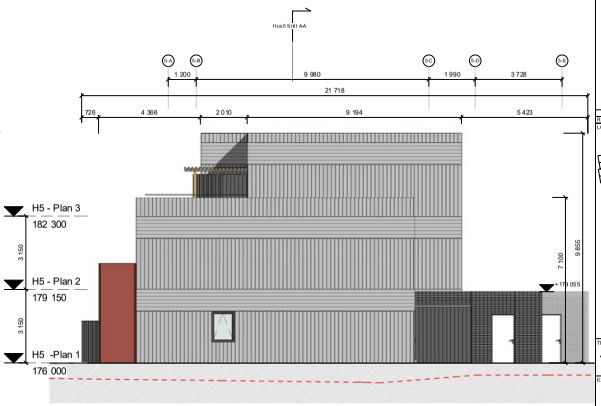
Hus 5-Fasade nord



Hus 5-Fasade vest



Hus 5-Fasade sør



Hus 5-Fasader øst

1:100

TEGNFORKLARING | TEGNINGSGRUPPE: E

Eks. terreng

Nytt terreng

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KONTR
A	Rammesøknad	30.01.18	MS	LG

TILTAKSHAVER:
Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Odderhaug gate 27, 1610 Dilling
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skårer Syd

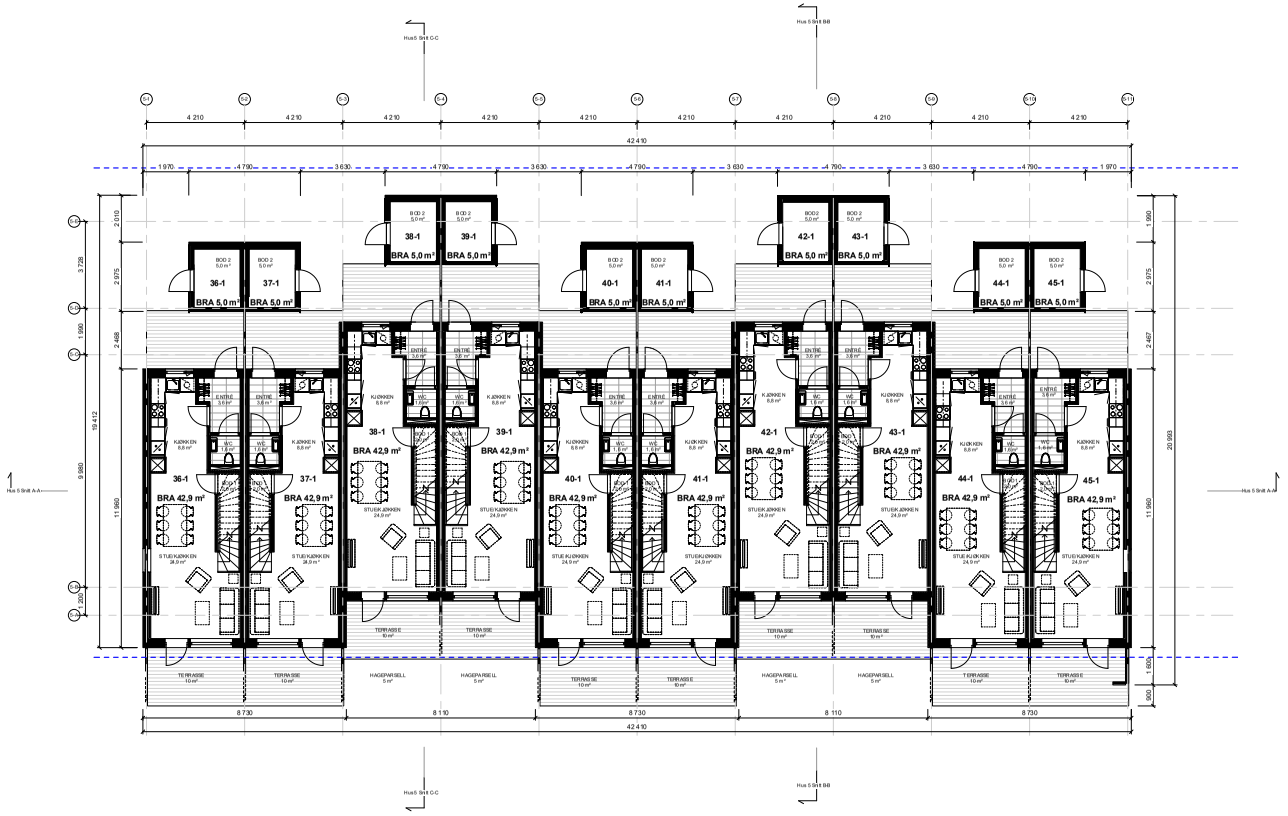
TEGNSTATUS:		FAG:
SØKNAD/STEGNINGER		ARK

KOBLINGF. PROSJEKTNR:	TEGNER:	SIGN:
T-1683	MS	100

PROSJEKTNR:	TEGNEDATO:	MÅLESTOKK A1:	KONTR:	SIGN:
	22.12.17	1 : 100	LG	791

TEGNINGSNAVN:
Hus 5 Fasader

TEGNINGSNUMMER: **A-40-H5-100** REV: **A**



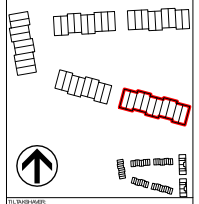
1:100 0 1 2 3 4 5 10

TEGNFORKLARING TEGNINGSGRUPPE: E

Byggegrense

A	Rammesøknad	20.01.18	MS	LG
REV.	ENDRINGER	DATO	SIGN.	KONTR.

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus gate 27, 1610 Fetsund
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

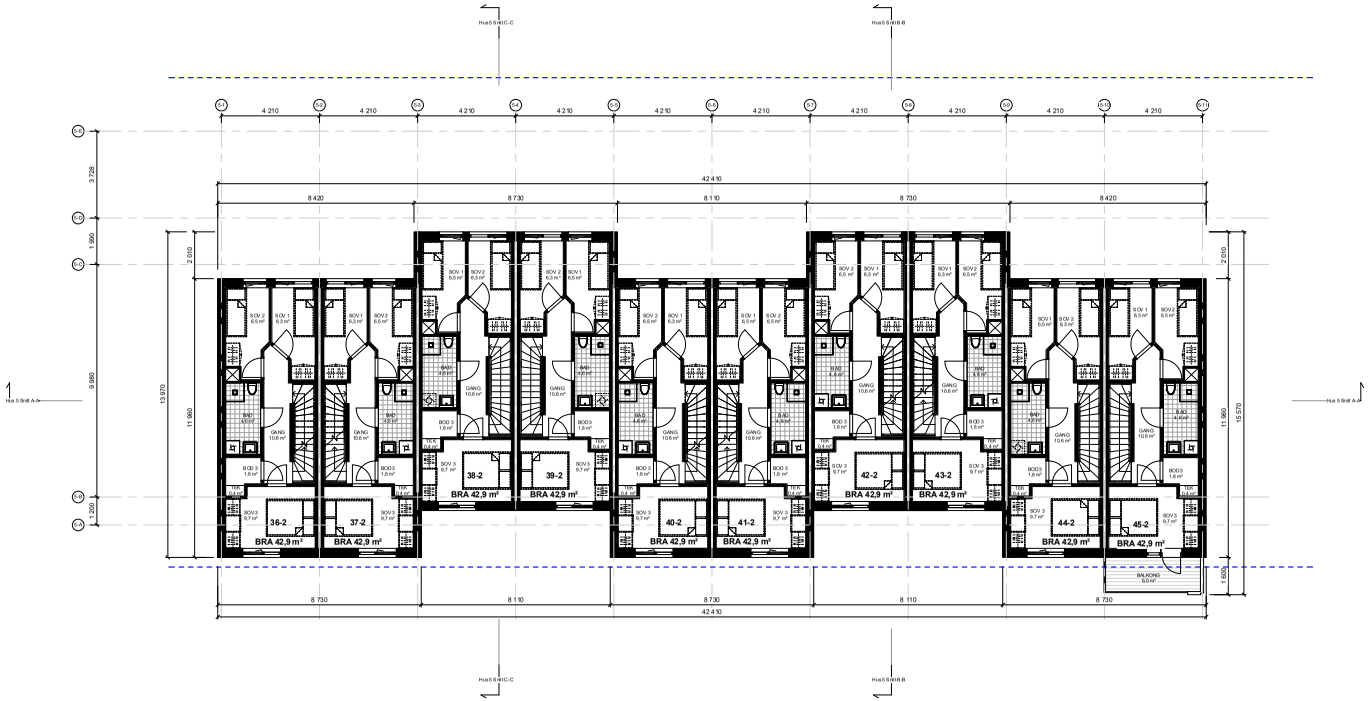
Skårer Syd

TEGNSTATUS: SØKNAD/STEGNINGER			FAG: ARK
KOBLING/F PROSJEKTNR: T-1683	TEGNER: MS	SJEKK: MS	ORD: 100
PROSJEKTNR:	TEGNEDATO: 22.12.17	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	KONTR: LG	BHR: 791

TEGNINGSNAVN:

Hus 5 Plan 1

TEGNINGSNUMMER: **A-20-H5-100** REV: **A**



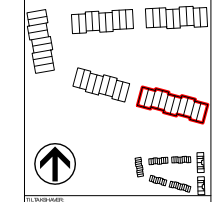
1:100

TEGNFORKLARING — TEGNINGSGRUPPE: E

Byggegrense

A	Rammesøknad	30.01.18	MS
REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

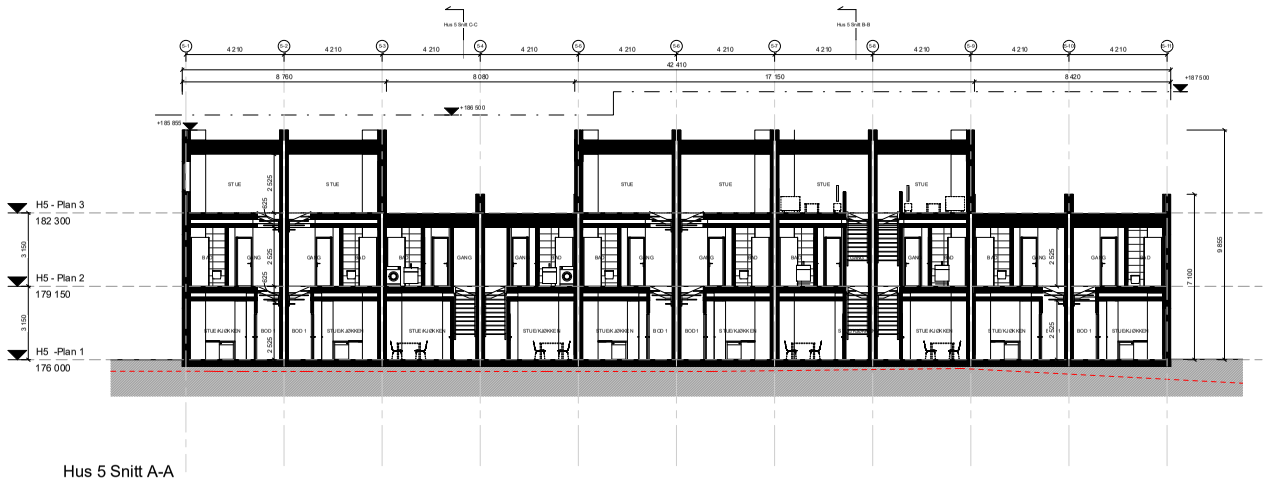
Skårer Syd

TEGNSTATUS: SØKNAD/STEGNINGER			FAG: ARK
KOBLING PROSJEKTNR: T-1683	TEGNER: MS	KONTR: MS	ORD: 100
PROSJEKTNR:	TEGNEDATO: 22.12.17	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	KONTR: LG	BNR: 791

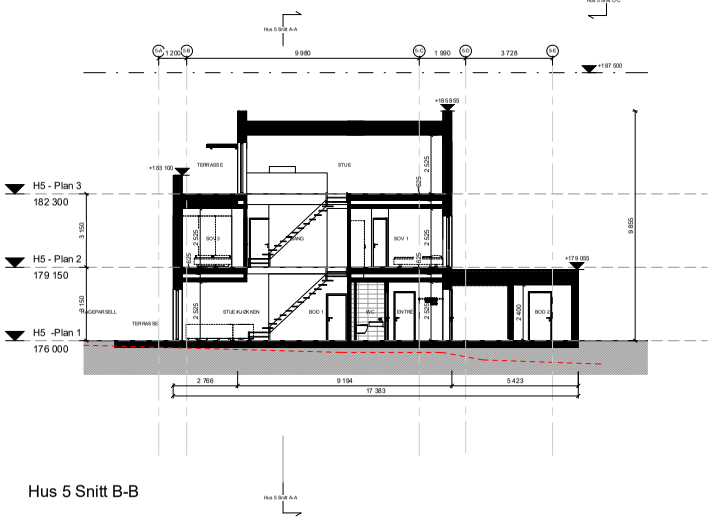
TEGNINGSNAVN:

Hus 5 Plan 2

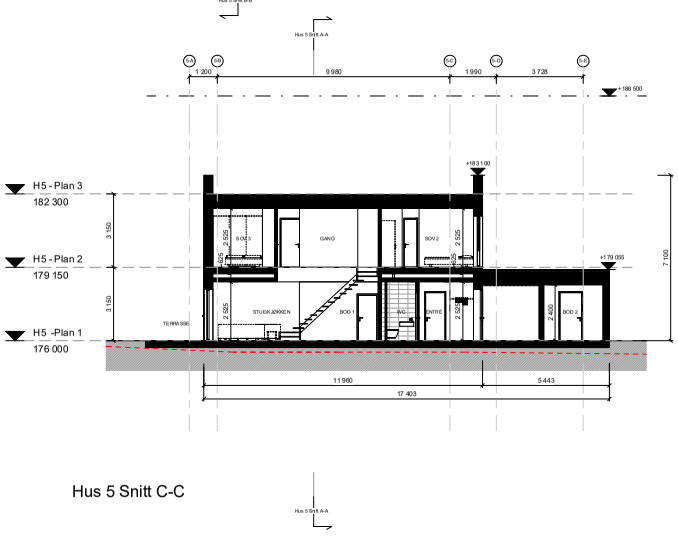
TEGNINGSNUMMER: **A-20-H5-200** — REV: **A**



Hus 5 Snitt A-A



Hus 5 Snitt B-B



Hus 5 Snitt C-C

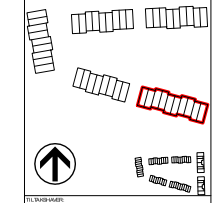
1:100

TEGNFORKLARING — TEGNINGSGRUPPE: E

- Eks. terreng
- Nytt terreng
- Maks. regulert høyde

A	Rammesøknad	30.01.18	MS	LG
REV.	ENDRINGER	DATO	SIGN.	KONTR.

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:
Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

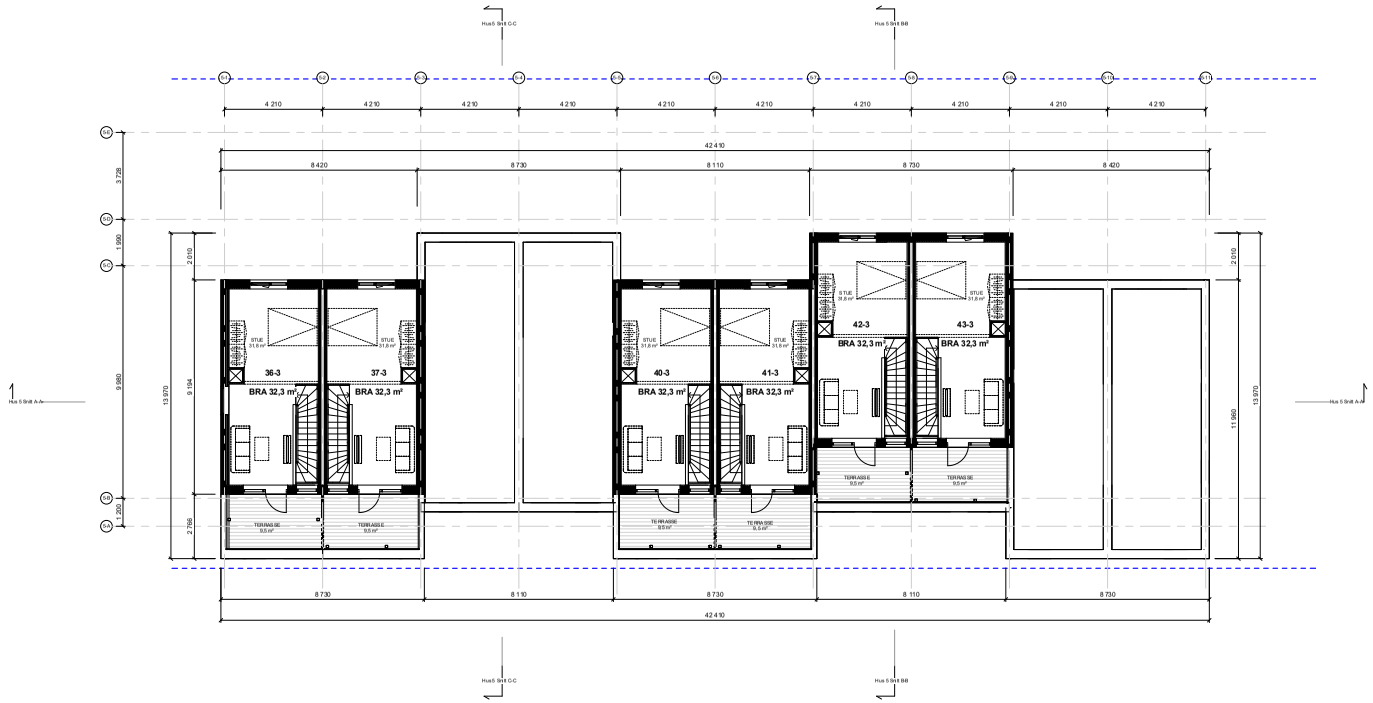
TAG arkitekter
Osterhaus gate 27, 0550 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Skårer Syd

TEGNSTATUS: SØKNAD/STEGNINGER			FAG: ARK
KOBLINGF. PROSJEKTNR: T-1683	TEGNER: MS	KONTR: MS	GNR: 100
PROSJEKTNR:	TEGNEDATO: 22.12.17	MÅLESTOKK A1/A3: 1 : 100	KONTR: LG	BNR: 791

TEGNINGSNAVN:
Hus 5 Snitt A-A, B-B, C-C

TEGNINGSNUMMER: **A-30-H5-100** REV: **A**



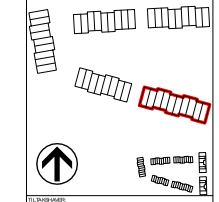
1:100

TEGNFORKLARING	TEGNINGSGRUPPE: E

Byggegrense

REV	Kommentar/endring	DATO	SIGN	KONTR
A		30.01.18	MS	LG

LOKALISERINGSFIGUR



TILTAKSHAVER:

Tunveien Rekkehus AS

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Skårer Syd

TEGNSTATUS: SØKNAD/STEGNINGER			FAG: ARK
KOBLING/PROSJEKTNR: T-1683	TEGNER: MS	TEGN: MS	DWG: 100
PROSJEKTNR:	TEGNEDATO: 22.12.17	MÅLESTOKK A1: 1 : 100	KONTR: LG	BHFI: 791

TEGNINGSNAVN:

Hus 5 Plan 3

TEGNINGSNUMMER: A-20-H5-300		REV: A

Utskriftsdato: 18.03.2026

Lørenskog kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	804	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kåre B. Werners gate 47, 1475 FINSTADJORDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	145 203,30 kr
Sum	**145 203,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd renovasjon	25%	27 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	94 027,50 kr	47 013,75 kr
Avfallssug/boenhet	25%	27 Kr.	1895.40	1/1	0 %	51 175,80 kr	25 587,90 kr
					Sum	**145 203,30 kr**	**72 601,65 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lørenskog kommune

Tunveien Rekkehus AS
Postboks 507 Skøyen

0214 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Gudmund Røgeberg / 907 57 025	17/4822- 57		19.05.2020

Ferdigattest - Boligblokker og rekkehus

Adresse Kåre B. Werners gate	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/791//	**Bygning**
Ansvarlig søker Tag Arkitekter AS Osterhaus' gate 27 0183 OSLO	**Tiltakshaver** Tunveien Rekkehus AS Postboks 507 Skøyen 0214 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokker og rekkehus	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Lørenskog kommune ga rammetillatelse 12.04.2018 til bygging av to boligblokker og rekkehus med felles underjordisk parkeringsanlegg.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.05.2020.

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesak

Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Intern kopi til:

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lørenskog Kommune	
Adresse:	
Rådhuset	
Postnummer:	Poststed:
1470	Lørenskog
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
974637944	

Doknr: 511121 Tinglyst: 06.05.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tunveien Rekkehus AS	916 555 636

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	806		
0230	Lørenskog	100	805		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	791		
0230	Lørenskog	100	804		
0230	Lørenskog	100	805		
0230	Lørenskog	100	806		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift
29/3-2019	JENS OLAV KVÆLSGARD / KNUT ØRN COLLETT

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:
Hjemmelshavere til gnr.100 bnr. 805 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 791, 804 og 806 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr.100 bnr. 805 som vist med gul farge på vedlagt kartbilag datert 18.12.2018.

Adkomst og bruk av underjordisk parkeringskjeller:
Hjemmelshavere til gnr.100 bnr. 806 i Lørenskog erklærer herved at eiendommene gnr. 100 bnr. 791, 804 og 805 gis rett til adkomst og bruk av underjordisk parkeringskjeller i anleggseiendommen gnr. 100, bnr. 806.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 100, bnr. 805 og 806.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Geodataseksjonen, Teknisk sektor, i Lørenskog kommune, org. nr. 974637944.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

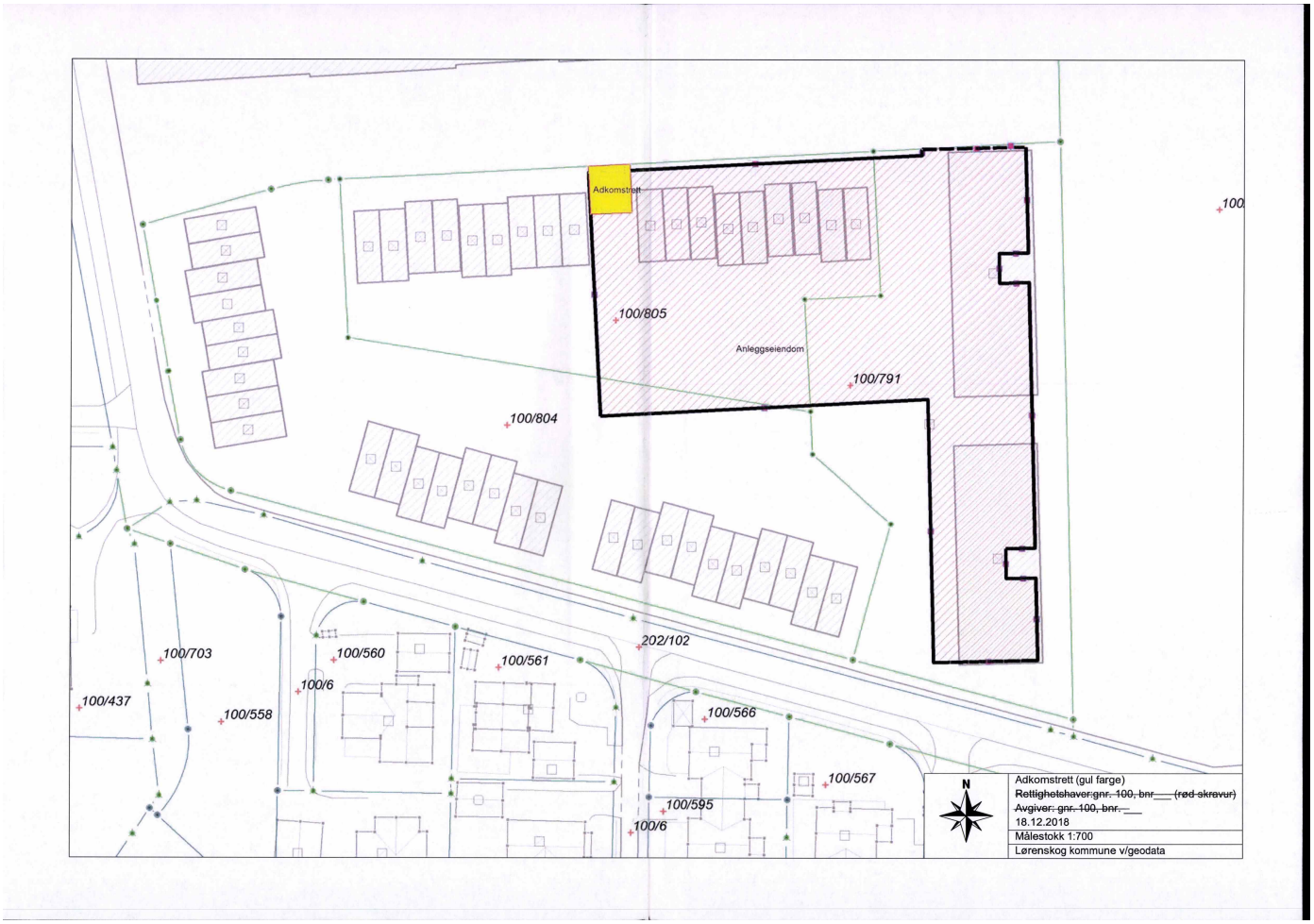
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 29/3-2019	Jens Olav Kvaligard JENS OLAV KVALIGARD KNUT ARN COLLETT

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Adkomstrett
100/805
Anleggseiendom
100/791
100/804
202/102
100/703
100/560
100/561
100/6
100/437
100/558
100/566
100/567
100/595
100/6
N
Adkomstrett (gul farge)
~~Rettighetshaver:gnr. 100, bnr___ (rød skravur)~~
~~Avgiver: gnr. 100, bnr.___~~
18.12.2018
Målestokk 1:700
Lørenskog kommune v/geodata

AVTALE OM FELLES BRUK OG KOSTNADSFORDELING
GNR. 100, BNR. 791 I LØRENSKOG KOMMUNE

Eierne av eiendommene fradelt fra gnr. 100, bnr. 791 (både ordinære grunneiendommer og anleggseiendommer) har avtalt felles bruk av felles infrastruktur som lekeplasser, plen/parkanlegg, søppelanlegg, nedgang til parkeringsanlegg og interne stier / gangveier.

Det er videre avtalt kostnadsdeling mellom samtlige eiere. Kostnadene deles med likt beløp pr. boenhet som bygges på de respektive eiendommene.

Denne avtale skal tinglyses på gnr 100, bnr 791 i Lørenskog kommune før tomtedelinger finner sted.

Tunveien Rekkehus As
Signaturberettigede etter firmaattest
Jens Olav Kvålsgard

Lennt Ørn Collett

Doknr: 1524495 Tinglyst: 08.11.2018
STATENS KARTVERK

Rekvirent:
Tunveien Rekkehus As
Postboks 507 Skøyen
0214 Oslo
Org.nr. 916 555 636

RETT KOPI BEKREFTES
Advokat
Tor Martin Holden
MNA

Doknr: 185228 Tinglyst: 13.02.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Tunveien Rekkehus AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 100 og bnr. 791 i Lørenskog kommune, med eiendomsadresse: Kåre B. Werners gate 1 - 107
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 28-09-2018
Nettstasjon nr.: L0442

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er inngått.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Skeiyen	Dato:	29.11.18

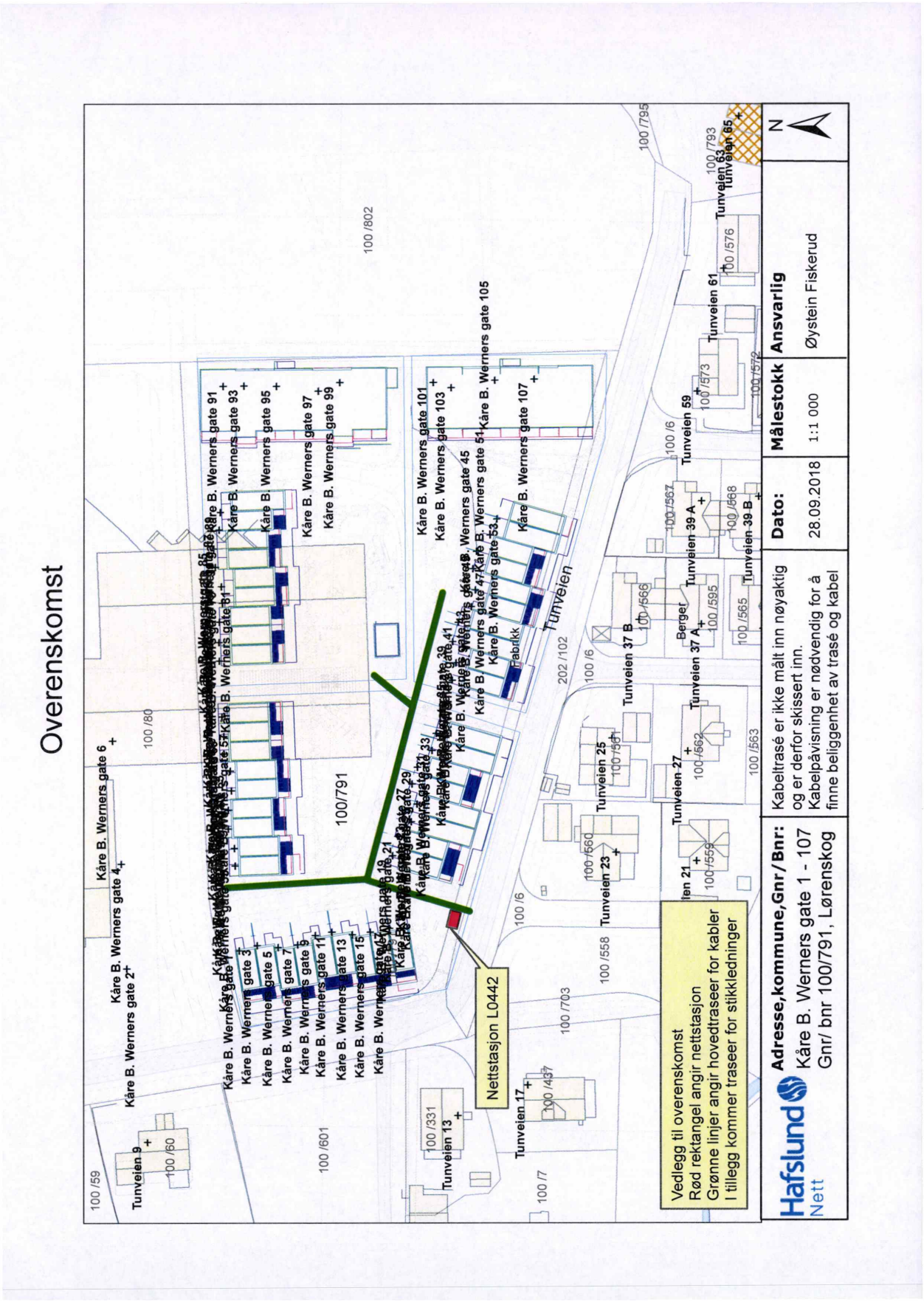
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	KNUT ØRN COLLETT
Foretaksnr./ personnr.:	916 555 636
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	JENS OLAV KVÅLSGARD
Foretaksnr./ personnr.:	916 555 636
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2018-11-15

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	**Lars Davidsen**
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**


Overenskomst
Nettstasjon L0442
Vedlegg til overenskomst
Rød rektangel angir nettstasjon
Grønne linjer angir hovedtraseer for kabler
I tillegg kommer traseer for stikkledninger
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Kåre B. Werners gate 1 - 107
Gnr/ bnr 100/791, Lørenskog
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn.
Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
28.09.2018
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Øystein Fiskerud
N
Kåre B. Werners gate 6
Kåre B. Werners gate 4
Kåre B. Werners gate 2
Tunveien 9
Tunveien 13
Tunveien 17
Tunveien 23
Tunveien 25
Tunveien 27
Tunveien 37 B
Tunveien 37 A
Tunveien 39 A
Tunveien 38 B
Tunveien 59
Tunveien 61
Tunveien 63
Tunveien 65
Kåre B. Werners gate 101
Kåre B. Werners gate 103
Kåre B. Werners gate 105
Kåre B. Werners gate 107
Tunveien
Fabrikk
Berget
100/791
100 /802
100 /795
100 /59
100 /60
100 /80
100 /601
100 /331
100 /437
100 /703
100 /558
100 /660
100 /559
100 /662
100 /563
100 /565
100 /595
100 /566
100 /567
100 /668
100 /573
100 /572
100 /576
100 /793
100 /6
100 /7
202 /102

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. ATKOMSTVEI:
Eiendommene med gnr/bnr 100/91, 100/804 og 100/805 skal ha gjensidig bruksrett til gangatkomst samt kjørbar atkomstvei for renovasjon, ambulanse, flyttebil m.m. Bruksrett gjelder alle adkomster og veier som er illustrert på vedlagte kart.

2. VANN OG AVLØPSLEDNINGER:
Eiendommene 100/791, 100/804 og 100/805 gis gjensidig rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene.

Grunneierne gir ledningseieren (Lørenskog Kommune) fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

~~3. ADKOMST OG BRUK AV UNDERJORDISK PARKERINGSKJELLER~~
~~Eiere av eiendommene 100/791, 100/804 og 100/805 gis gjensidig rett til atkomst og bruk av felles underjordisk parkeringskjeller, som er merket med rødt på vedlagt kart.~~

Denne erklæring tinglyses på eiendommene 100/791, 100/804 og 100/805 i Lørenskog Kommune og gjelder for så vel for nåværende hjemmelshaver som fremtidige hjemmelshavere, samt for fradelte parseller.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142 ved avdeling for Geodata.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 15/2 2019	Jens Olav Kvålsgard / Knut Ørn Collett
	JENS OLAV KVÅLSGARD / KNUT ØRN COLLETT

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune	Doknr: 438415 Tinglyst: 12.04.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Rådhuset	
Postnummer: 1470 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr.: 974637944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tunveien Rekkehus AS	916 555 636

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	791		
0230	Lørenskog	100	804		
0230	Lørenskog	100	805		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

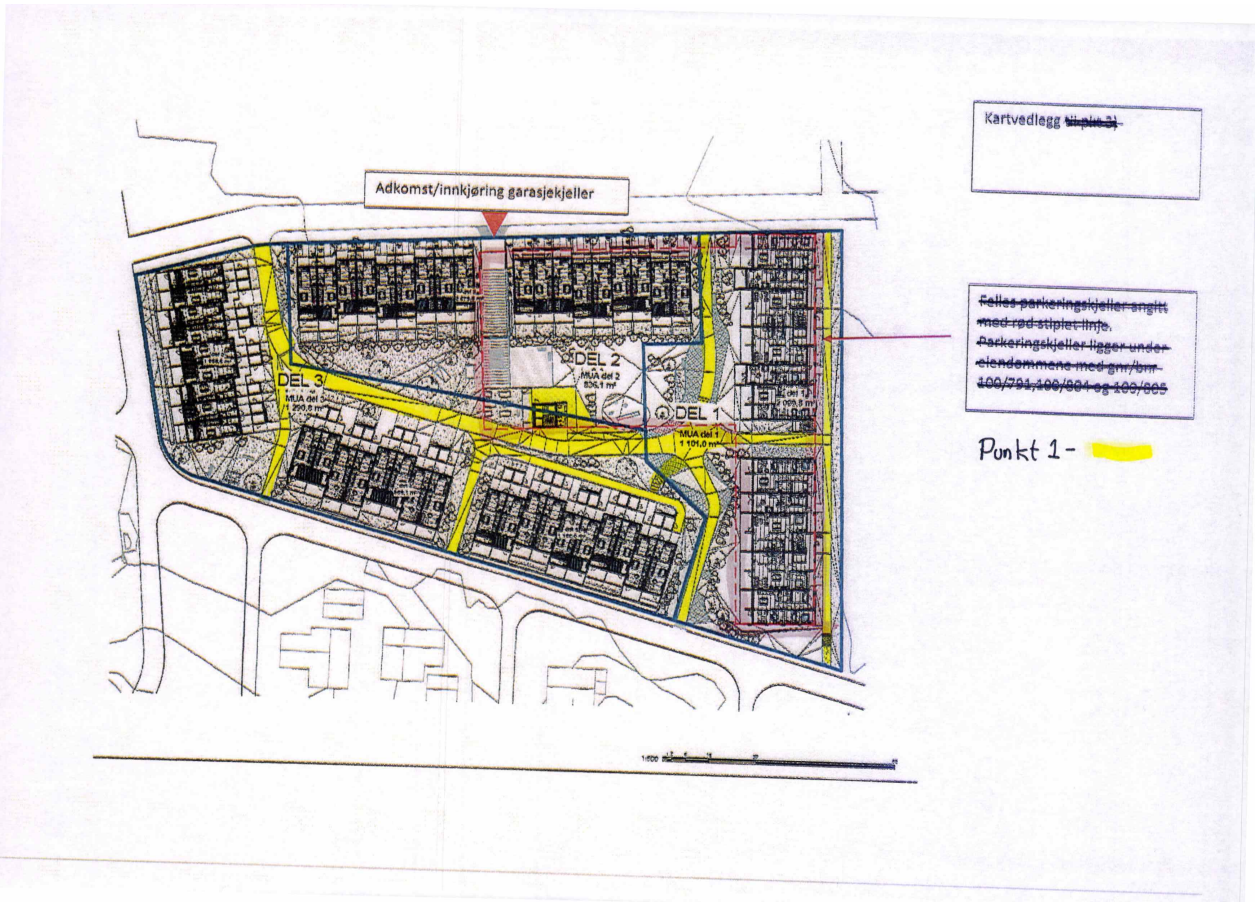
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	100	791		
0230	Lørenskog	100	804		
0230	Lørenskog	100	805		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15/2-2019	Jens Olav Kvålsgard / Knut Ørn Collett
	JENS OLAV KVÅLSGARD / KNUT ØRN COLLETT

Attestert kopi av dok.nr. 2019/438415/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 16:59
Kartverket

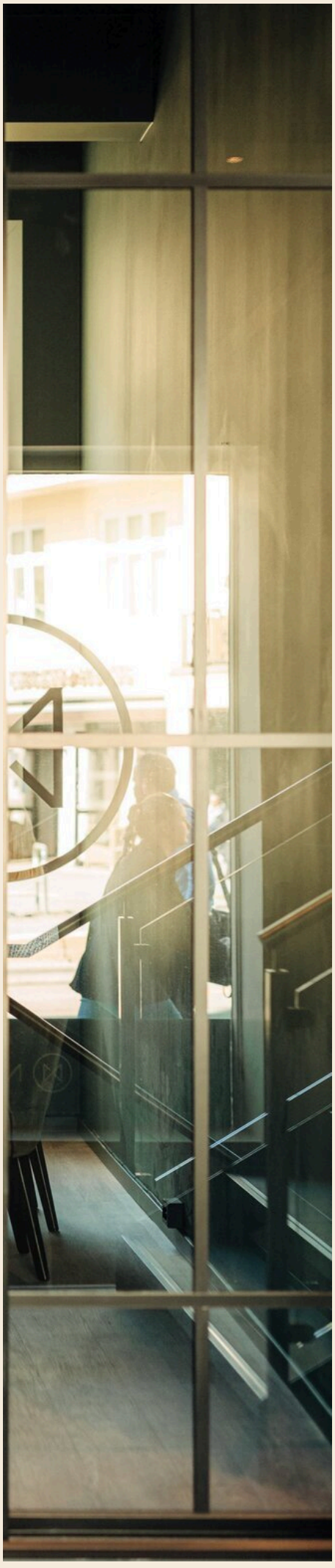


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

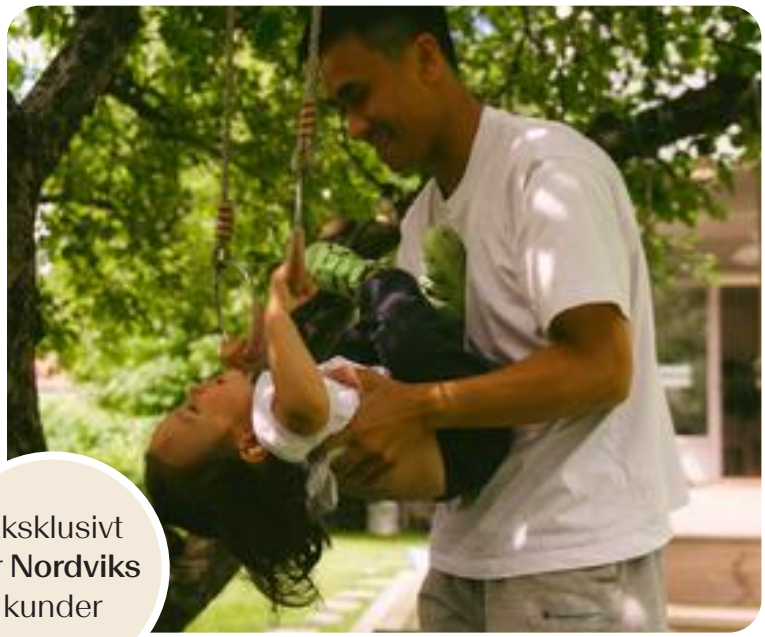


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0047/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kåre B. Werners gate 47 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 804 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885